PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

LØRENVEIEN 63A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

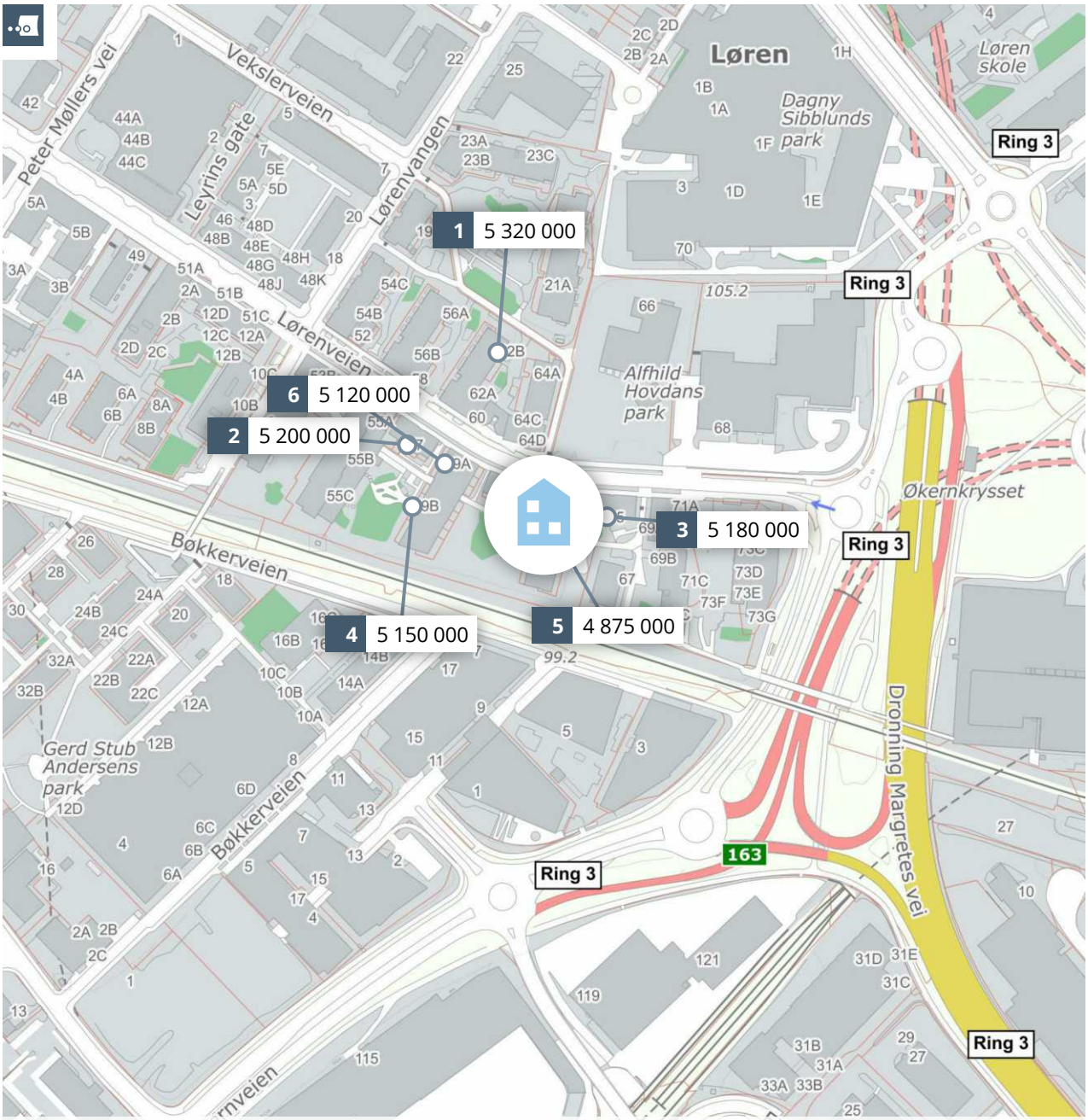
Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og byggetegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

LØRENVEIEN 63 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Atrium Eiendomsmegling AS den 30.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Daniel Bigom.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Lørenveien 63 A, 0585 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 124 BNR 270 FNR 0 SNR 266 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Frydenberg øst

Verdivurdert til

4 950 000

0	4 950 000	120 732
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	41 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2019

Fellesutgifter	2 319
Formue	3 922
Soverom	1
Etasje	7

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lørenveien 62 B									
	42 m²	2018	4. etg	1 sov	20.10.2025	5 300 000	**5 320 000**	0	5 320 000	**126 667**
2	Lørenveien 57									
	43 m²	2018	3. etg	1 sov	19.01.2026	4 690 000	**5 200 000**	0	5 200 000	**120 930**
3	Lørenveien 65									
	43 m²	2020	4. etg	1 sov	20.10.2025	4 950 000	**5 180 000**	0	5 180 000	**120 465**
4	Lørenveien 59 B									
	43 m²	2018	6. etg	1 sov	01.12.2025	5 080 000	**5 150 000**	0	5 150 000	**119 767**
5	Lørenveien 63 A									
	45 m²	2019	2. etg	1 sov	10.09.2025	4 690 000	**4 875 000**	0	4 875 000	**108 333**
6	Lørenveien 59 A									
	42 m²	2018	6. etg	1 sov	20.01.2026	4 990 000	**5 120 000**	0	5 120 000	**121 905**

En flott 2-roms selveierleilighet fra 2019 med garasjeplass og kun TG1/ TG0 vurderinger. Her har du et perfekt førstegangskjøp hvor du kan flytte rett inn med mange gode kvaliteter og attraktiv beliggenhet på Løren.
Det er kort gange til både Løren T og Økern T, som også har et bredt utvalg på bussruter. Videre er "alt" annet til hverdagen, herunder torg, dagligvare, kaféer, restauranter, parker, treningsstudioer, barnehager mv innenfor kort gange. Løren er et godt etablert område med bykvaliteter og kort vei til sentrum.

Leiligheten har Energimerke Grønn B som kvalifiserer til grønt lån, i tillegg inkluderer felleskostnadene TV/fibernett og varmtvann/oppvarming faktureres ca. 150-300 kr pr mnd.,-

Leiligheten ligger godt til i 7. etasje og det er tilkomst til leilighet og kjellerbod via heis. Garasjeplass under blokken i Lørenporten Garasjesameie kan kjøpes etter avtale. Planløsningen er utmerket og du får bl.a. en lys og fin entré med plass til sittebenk, garderobeskap, skoskap og lignende. I tillegg har du en praktisk innvendig bod som kan brukes til kontor eller walk-in-closet. Du har et stilrent flislagt baderom fra 2019 med gulvvarme, downlights, opplegg for vaskemaskin og et pent oppgradert Norema kjøkken i eget hjørne med integrerte hvitevarer. Sist men ikke minst soverom med plass til større dobbeltseng og medfølgende garderobeskap, en trivelig stue med plass til oppdeling i soner. Sist men ikke minst har boligen en stor balkong på 9m² med stikkontakt og utebelysning.

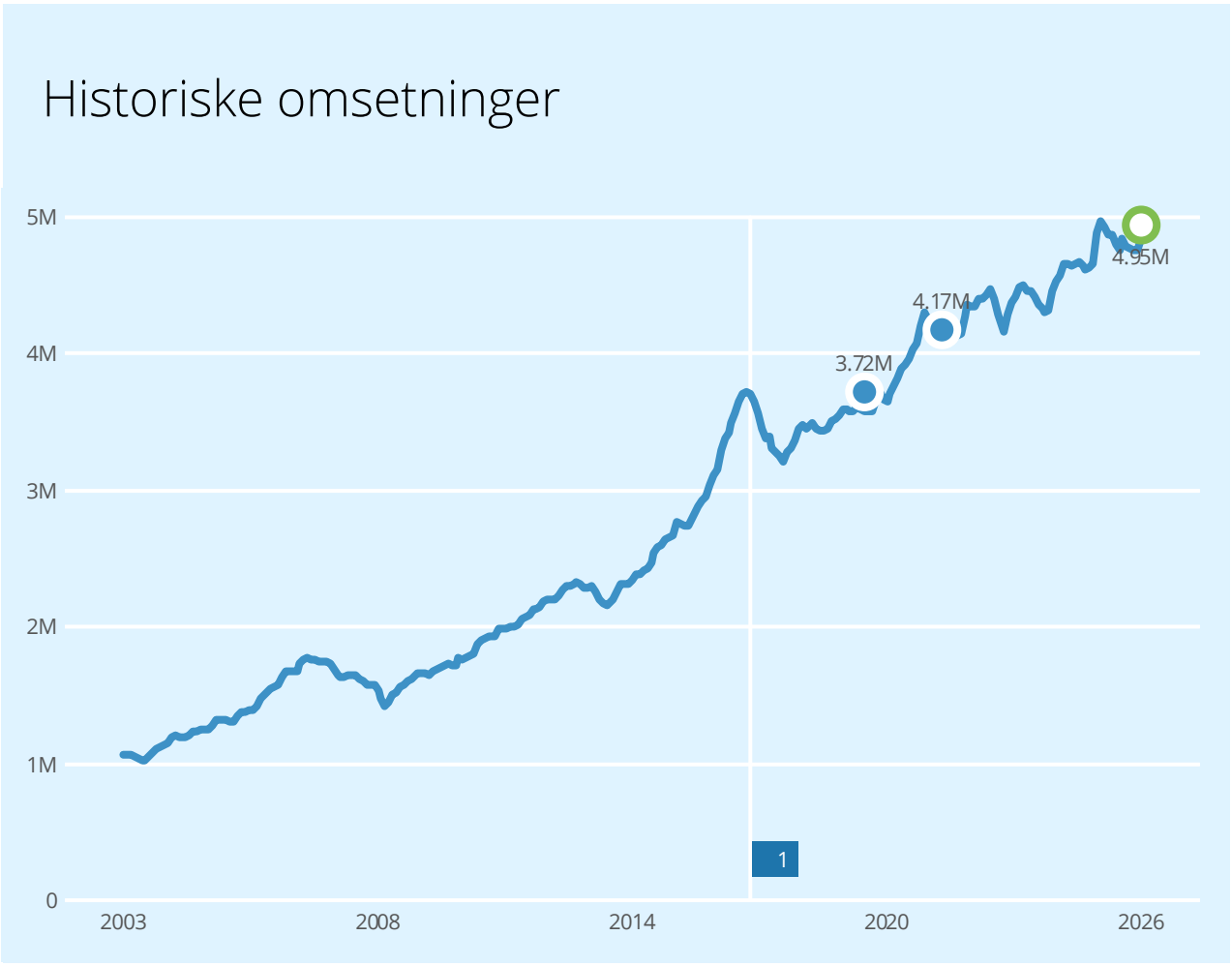
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.06.2021	07.07.2021	23.07.2021	4 200 000	4 170 000	0	4 170 000	
15.03.2021		15.03.2021	-	368 328	-	368 328	2
24.10.2019		24.10.2019	-	3 720 000	-	3 720 000	

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Frydenberg øst grunnkrets nå

13
leiligheter til salgs

8.9M
8.6M
8 304 000 Prisantydning i snitt
8.0M
7.7M

Annonsene har i snitt ligget ute i
104
dager

Leiligheter solgt i Frydenberg øst grunnkrets siste 3 mnd

27
leiligheter solgt

7.0M
6.9M
6 837 000 Salgspris i snitt
6 748 000 Prisantydning i snitt
6.6M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 1.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

120 732 Lørenveien 63 A Totalpris 4 950 000

111 804 Frydenberg øst grunnkrets i snitt siste 3 mnd

107 030 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Lørenveien 63 A, 0585 OSLO

OSLO kommune

gnr. 124, bnr. 270, snr. 266

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 41 m²



Befaringsdato: 16.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26014 **Referansenummer:** IP8456

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.

Oppvarming fra vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer ellers i leiligheten.
Balansert ventilasjon.
Felles varmt forbruksvann.

Norema kjøkkeninnredning med standard fra byggeåret og åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp fra 2026, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).
Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett med utvendig sisterne i glass.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

Det medfølger en kjellerbod.

Ellers henvises det til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

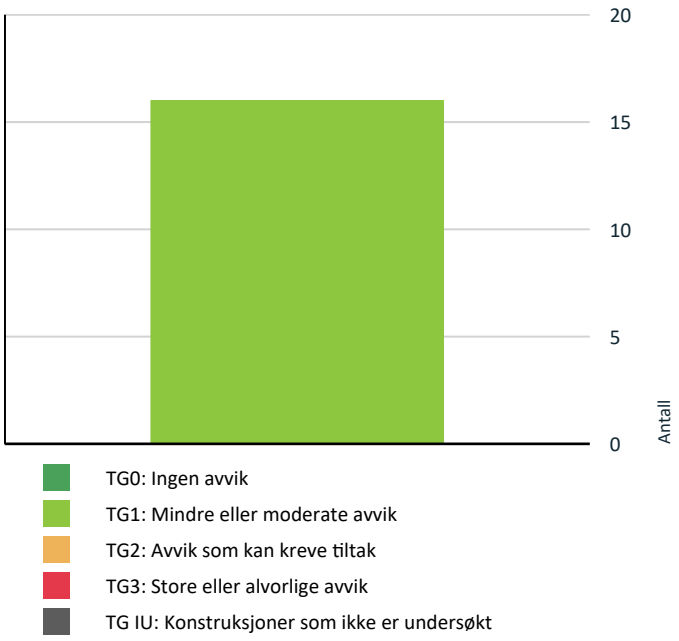
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet med balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet med balkong:

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
2019

Kommentar
I følge Norges Eiendommer.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Laminert, brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35)

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2018.

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til sydøstvendt balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Rekkverk i aluminium med glassfelt.
Rekkverkshøyde målt til 121cm.

Stikkontakt og lysarmatur er installert på vegg.

–

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
A) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
B) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Utvendige trapper

Trapper og reposer i betong med vinylbelegg og fliser.
Vinylbelegg i korridorer.
Flislagt gulv på inngangsplan.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Heisanlegg til alle etasjer.

–

Trappen er ikke vurdert, men beskrevet da den faller under sameiets ansvarsområde.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Pusset fasade, samt sprekkmurt teglstein.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 2019 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Felles ansvar:

Tilstandsrapport

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
3-stavs parkett ellers i leiligheten.

Gulvvarme (vannbåren gulvvarme) på baderommet.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,76m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger. Overflater på baderom er vurdert separat.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille / gulv mot grunn er ikke et eget konstruksjonspunkt i forskriftens minimumskrav til undersøkelse. Punktet er derfor ikke vurdert som egen bygningsdel. Eventuelle forhold knyttet til etasjeskiller er omtalt der de er synlige og relevante, basert på observerte symptomer.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.
To skyvedører inn til soverommet.

Det er gjennomført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Det påpekes et lite merke i baderomsdøren. Dette anses som estetisk avvik og har ingen konsekvens for funksjonen av døren.
Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.

Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Soverom:
2x Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom fra byggeåret (Prefabrikkert våtromskabin).

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Glatt malt himlingsflate med downlights.

Flissatte veggflater.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagte gulvflater med vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller til dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

7. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring og tettesjikt.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



7. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servanten.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert toalett med utvendig sisterne i glass.
Dusjhjørne med rette glassdører, sluk i sone og dusjutstyr.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

7. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Norema kjøkkeninnredning med standard fra byggeåret og åpen løsning i stuen.
Kjøkkenet holder en gjennomgående god standard og er godt vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Downlights under overskap.
Kjøkkenet har induksjonsplatetopp fra 2026, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

–

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen. Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG1.



7. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør i plast av typen rør-i-rør.

Rørstokken er lokalisert i innvendig bod, med avrenning til baderommet (våtrom med sluk).
Stoppekraner for leiligheten og justering av gulvvarmen er i samme skap.

Generelt om rørføringer:
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Tilstandsrapport

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

–

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

–

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming i boligen via radiatorer og vannbåren gulvvarme på baderommet.

Væskefylte radiatorer leveres som frittstående enheter med ben eller for veggmontering, og maksimal varmeeffekt ligger mellom 400 og 2 000 W. Radiatorene, som avgir varme ved en kombinasjon av stråle- og konveksjonsvarme, har trinnvis effektregulering og elektronisk termostat. Maksimal overflatetemperatur er 80 °C.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert i boligen.
Automatsikringer.
63 AMP hovedsikring med 9 fordelingskurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

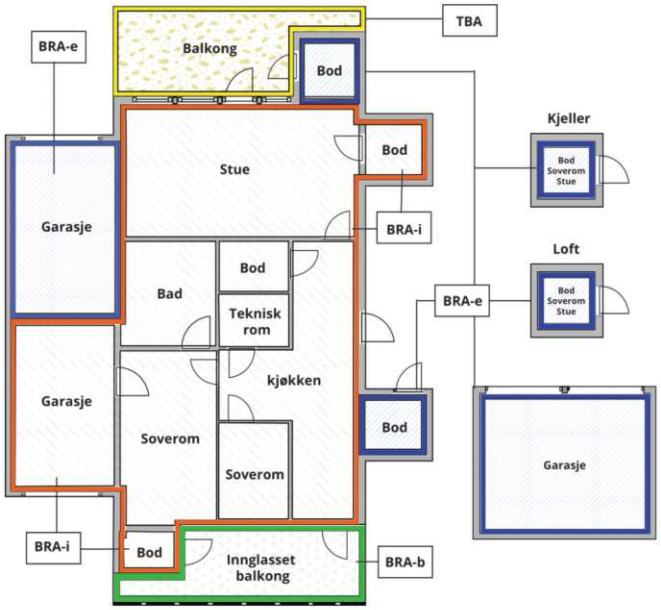
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms leilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. etasje	41			41	9
Kjeller		7		7	
SUM	**41**	**7**			**9**
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
7. etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Entré, bod, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stuen til sydøstvendt balkong på ca. 9,3 m².

–

Kjeller:
Bod i kjelleren av 63 A målt til 7,3 m² og merket med nummer T266.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Fordelingen mellom P-rom og S-rom er vurdert og angitt i samsvar med standardens definisjoner. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det leveres plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	124	270	0	266	9280.7 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Lørenveien 63 A

Hjemmelshaver
Bjørngaard Rolf-Martin

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0704

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Lørenporten 1 Sameie	41 / 17827	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	921594321

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 7. etasje beliggende på Løren, bydel Grünerløkka i Oslo.
Sentral, attraktiv og stille beliggenhet.
Området kan by på butikker, serveringssteder, flere treningssentre, samt diverse andre servicetilbud.
God offentlig kommunikasjon med buss, t-bane og trikk i nærheten.
Nærmeste nabolag, Økernområdet er i stadig utvikling og er spådd til bli et av Oslos viktigste knutepunkter.
Økern Sentrums hovedfokus er å ta et helhetsgrep om stedsutviklingen og skape et moderne og integrert bysentrum med mangfold.
Målet er å etablere et totalt tilbud for befolkningen.

Om tomten

Felles eiet tomt på 9280.7m² i følge opplysninger fra Norges Eiendommer.
Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med variert beplantning, lekeplass og sitteplasser.
Asfalterte internveier og steinsatte arealer.

Det finnes garasjekjeller hvor plass kan kjøpes/leies etter kapasitet.
Parkeringsplass i felles lukket garasjeanlegg kan kjøpes av selger.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler.

Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering".
For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av nyere boligblokker.
Bygning oppført i 2018 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Sameiet består av 323 seksjoner.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7156359			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med

Forutsetninger

skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Atrium

Oppdragsnr.
27260005

Selger 1 navn
Rolf-Martin Bjørngaard

Gateadresse
Lørenveien 63A

Poststed	Postnr
OSLO	0585

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260005

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egen ladeboks installert på egen parkeringsplass.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260005

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 27260005

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 27260005

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

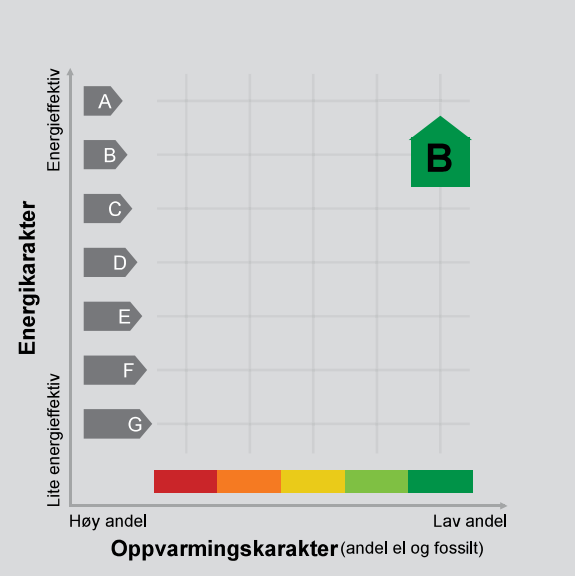
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Martin Bjørngaard	1f61b517dbe5e1bb204e6bad830b8eafe3e2f81a	21.01.2026 21:55:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 27260005

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester LØRENPORTEN 1 SAMEIE
Antall registrerte enheter	7
Postnummer	0585
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	270
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300601532
Merkenummer	Energiattest-2025-209671
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

HUSORDENSREGLER

for

Lørenporten 1 Sameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 4.6.19

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager.

Dette gjelder også sameiets fellesarealer. Dette gjelder også fra balkongene der det anmodes om alminnelig ro i disse tidsrommene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt mellom kl 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

§3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo skal bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør

§6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerabeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsett og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styres godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Lufting av dyr på sameiets gressplener og området lekeapparater befinner seg er ikke tillatt.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra sameiets lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom.

§12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer men alminnelig flertall av de avgitte stemmer

Vedtekter for
Lørenporten 1 Sameie
fastsatt i forbindelse med seksjonering
endret av årsmøtet 14.4.21
Endret på årsmøtet 7.5.2024
Endret på årsmøte 31. mars 2025

§ 1
Eiendommen – formål

Lørenporten 1 Sameie (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 124, bnr.270 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2
Organisering av sameiet

Sameiet består av 286 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"), 1 næringsseksjon parkering seksjon 287, 28 næringsseksjoner, seksjon 288-315 (boder), 8 næringsseksjoner (hageparseller), seksjon 316-323.

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter (inkl tilleggsareal) er fellesareal.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger.
Næringsseksjon 287 har en teller i sameierbrøk på 159 (tilsvarende antall p-plasser), næringsseksjon 288-315 har teller i sameierbrøk lik 1. Næringsseksjon 316-323 har teller i sameierbrøk lik 2.

§ 3
Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

Næringsseksjon 288-315 (boder) og næringsseksjon 316-323 (hageparseller) kan kun selges eller leies ut til andre seksjonseiere i Sameiet Lørenporten 1

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier. Øvre grense for kortidsutleie settes til 60 dager pr. år.

§ 4
Rett til bruk

4.1 Seksjonen
Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

4.2 Innvendig fellesareal
Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

4.3 Avtale om strømkjøp og solcelleanlegg på tak
Det tas forbehold om at Utbygger på vegne av sameiet kan inngå avtale med Otovo AS («Selskapet») eller andre om levering av ferdigprodusert elektrisitet levert fra Otovo AS. Elektrisiteten produseres av Solcelleanlegg montert på sameiets tak. Selskapet skal prosjektere, bygge og installere solcelleanlegg på sameiets tak , samt koble dette til sameiets strømnett. Sameiet plikter å stille areal til rådighet for Selskapets solcelleanlegg med tilhørende installasjonsmateriell, ledninger og annet materiell som benyttes i leveringen av solenergi. Areal skal disponeres vederlagsfritt av Selskapet.

Sameiet forplikter seg til å kjøpe strømmen som produseres i dette anlegget til de betingelser som er angitt i Strømkjøpsavtale. Avtaleperiode er 25 år og sameiet kan ikke si opp avtalen i avtaleperioden. Nærmere beskrivelse av leveringsforpliktelser, priser, drifts- og vedlikeholdsansvar, reklamasjon og oppsigelse mv. følger av Strømkjøpsavtale og standardvilkår til denne, som er lagt ved som Vedlegg 2 til sameiets vedtekter.

§ 5
Ordensregler
Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6
Bygningsmessige arbeider
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol, oppsetting av levegger, platting etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag, jfr § 22.

Næringsseksjoner 288-315 (boder), skal betale kr 50 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 288-323.

Næringsseksjon 316-323 (hageparseller) skal betale kr 100 pr mnd pr seksjon. Beløpet indeksreguleres årlig. Styret kan endre beløpet dersom det er vesentlig avvik i forhold til faktiske kostnader til næringsseksjon 316-323.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 10
Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen Seksjonseieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 11
Erstatningsansvar

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 12
Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 9.

§ 13
Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 14
Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Tidspunkt for årsmøtet
(3) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(4) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte

(5) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.
Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(6) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(7) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(8) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

Saker årsmøtet skal behandle
(9) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(10) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(11) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Hvem kan delta i årsmøtet
(12) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(13) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(14) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møteledelse og protokoll
(15) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(16) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(17) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Næringseksjonene har ikke stemmerett.

(18) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(19) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15
Avstemming flertallskrav

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(3) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(4) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 16
Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 17
Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 18
Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20
Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

§21
Dekning av andre direkte kostnader

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til utrykning fra Securitas ved ikke avstilte falske forvarsler til brannalarm fra egen seksjon eller fra egne beboere.

Seksjonseier skal dekke utgifter sameiet har til søppelhåndtering forårsaket av egne beboere

§ 22
Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering) , med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1's regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig

Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

§ 23
Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Lørenporten " er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 440oliger med 1 eller flere næringssekjsoner. Lørenporten tirnn 1 er planlagt utbygd med 148 boliger, 1 eller flere næringsseksjoner og med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig ASA/ Selvaag Boilg Lørenporten AS, evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn. Utbyggingen kan bli delt opp i flere byggetrinn/sameier.

Selvaag Bolig ASA har som utbygger av eiendommene (gnr XX, Bnr XX, og gnr XX og bnr XX) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, sammenføyning og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å hå stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v., gjerder og skilt på eiendommene.

Det vil bli opprettet driftsforening eller utomhussameie for å ivaretakelse av eierskap og/eller rettigheter til felles infrastruktur, felles uteoppholdsarealer og felles adkomstarealer innfor utbyggingsområdet. Det vil kunne bli tinglyst erklæring/avtale om bruk og fordeling av vedlikeholdsutgifter mv.

Inntil utbyggingsprosjektet "Lørenporten" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når

utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet Lørenporten.

ooOoo

VEDTEKTER

for

Lørenporten Garasjesameie

fastsatt på årsmøte 4.04.2022

Gnr. 124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo kommune

§ 1 Navn
Sameiets navn er Lørenporten Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiet omfatter eiendommen gnr.124, bnr. 270, snr. 287, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Lørenporten 1 Sameie.

Sameierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger; 1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/ 159 til sammen 159/159.

3 Formål
Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 287, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom
Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over garasjen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt, være aktpågivende og varsom, og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Det er kun tillatt å parkere en bil pr. parkeringsplass.

Motorsykkel/moped må ikke parkeres slik ved egen parkeringsplass at den er til hinder for andre parkeringsplasser. Det er ikke lov til å parkere utenfor oppmerking.

Det er 7 oppmerkede MC/moped plasser ved inngangen til 63A og ved midtsøylen ved garasjenedkjøringen. Disse brukes etter egne regler satt av styret. Se Vibbo for informasjon.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 15.

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie, anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Lørenporten 1 Sameie evt. fra styret i Lørenporten Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

Alle sameiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Lørenporten 1 Sameies vedtekter eller husordensregler for bruk av p-kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5 Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Lørenporten" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 287 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Lørenporten 1 Sameie, styret i Lørenporten Garasjesameiet eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i det sameiet som selger tilhører, eller til seksjonseiere i Lørenporten 2 Sameie.

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan styret i Lørenporten 1 Sameie evt. styret i Lørenporten Garasjesameie når som helst senere kreve at andelseiers vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

§ 7 Utleie av garasjeplass
Garasjeplasser kan kun leies ut til seksjonseiere, beboere eller leietagere i Lørenporten 1 Sameie eller Lørenporten 2 Sameie.

§ 8 Åpning av garasjeport
En eier av garasjeandel har rett til å registrere inntil 4 personer for åpning av garasjeport med mobil. Bytte av mobilnummer kan skje ved salg og ellers normalt en gang i halvåret.

Det kan maksimalt registreres 2 biler pr. garasjeandel for åpning av garasjeport med skiltgjenkjenning. Bytte av registrert skilt kan skje ved salg og ellers normalt en gang i halvåret.

§ 9 Hensetting av gjenstander og søppel
Det er ikke anledning til å oppbevare gjenstander av noe slag, inkludert søppel på parkeringsplassene eller i garasjen.

§ 10 Ordinært sameiermøte
Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte med fullmektig og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være gjengitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Innkalling kan sendes pr e-post, forutsatt at sameiers e-postadresse er registrert hos styret/forretningsfører.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

a) Styrets årsberetning

b) Styrets regnskap for foregående kalenderår

c) Valg av styre

Årsberetning, regnskap og evt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 11 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 12 Sameiermøtets vedtak
Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 17.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 13 Styret
Sameiet skal ha et styre. Styret i Lørenporten 1 Sameie utgjør sameiets styre med mindre sameiermøtet fastsetter at garasjesameiet selv skal velge et styre.

Styret skal i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt. Styret skal sørge for administrasjon, vedlikehold og drift av eiendommen (seksjonen), og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 14 Styrets adgang til å forplikte sameiet
Med mindre sameiermøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet. Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet med sin underskrift.

§ 15 Ordensregler
Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 16 Vedlikehold
Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 17 Felleskostnader og regnskap
Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne med lik beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a) eiendomsforsikring
b) kostnader til indre vedlikehold av sameiets eiendom
c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e) renhold av fellesarealer
f) kostnader ved forretningsførsel, underregnskap, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer
g) Garasjeport
h) GSM-key el. tilsvarende
i) Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
j) Oppmerking av p-plasser
k) Snøsmelteanlegg til garasjekjelleren

Plikt til kostnadsdekning iht. punktene over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller er overlevert til kjøper av p-plass.

Lørenporten 1 Sameie skal gjennom egen avdeling (underregnskap) i sitt regnskap lage en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med seksjon 158 og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameierne i 158.

Lørenporten Garasjesameie er pliktig til å etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Lørenporten 1 Sameie. Se også vedtektene for Lørenporten 1 Sameie.

§ 18 Betaling av felleskostnader
Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 19 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 20 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 21 Sameieloven
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Fra Lørenporten 1 Sameies vedtekter

§ 21 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon 287 – parkering.

Parkeringsplasser (og evt. kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) er organisert i en egen næringsseksjon nr. 287, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr. 287 (parkering) blir et eget tingsrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon nr. 287 (parkering) vil utbygger fastsette egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv.

Styret i Sameiet Lørenporten 1 er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 287 (parkering), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr. 287 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv, eller styret i Sameiet Lørenporten 1 ikke lenger ønsker å ivareta dette ansvaret.

Så lenge styret i Sameiet Lørenporten 1 sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 287 (garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer), skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 287 betale like utgiftsbidrag iht hver p-plass som disponeres, til Sameiet Lørenporten 1. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr. 81 parkering og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget føres i et eget underregnskap under Sameiet Lørenporten 1s regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 287 (parkering) skal dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg, strømkostnader i garasjen, m.v og øvrige drifts og administrasjonskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr. 287 (parkering) For hver p-plass som disponeres skal det betales like store utgiftsbidrag.

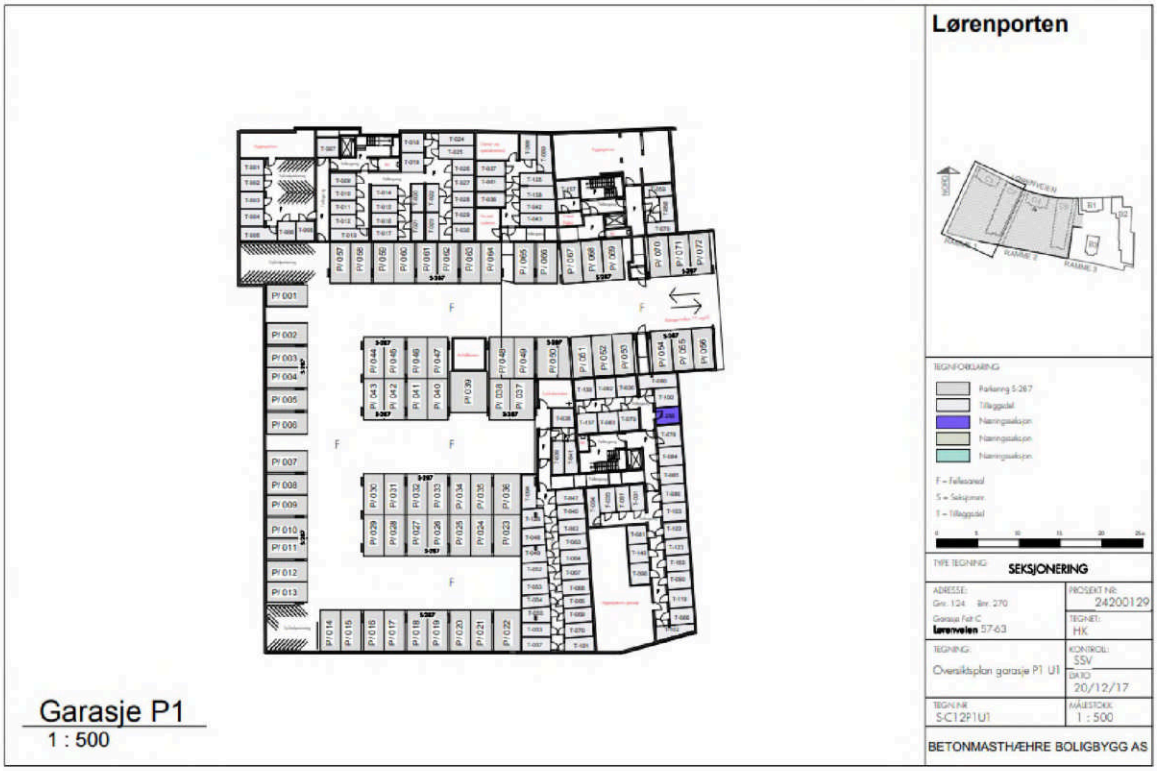
En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Bestemmelse om bytterett til HC-plass kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Styret kan fastsette dokumentasjonskrav som kan stilles, f.eks. legeerklæring, parkeringstillatelser fra kommunen ol. Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele biloppstillingsplasser og sportsboder på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig.

Utbygger av prosjekt Sameiet Lørenporten 1 eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

Vedlegg 1

P1 tilsvarer byggetrinn 1 (BT1) og P2 tilsvarer byggetrinn 2 (BT2)



Vedlegg 8 av 51



Vedlegg 10 av 51

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7637

LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 09:00 og lukker 3. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7637

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.
7. Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg
8. Medlemskap i Løren Velforening
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets leder Ajla Selimic-Maksumic bør være møteleder.

Forslag til vedtak
Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at seksjonseierne Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik som protokollvitner.

Forslag til vedtak
Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Innkallingen har fulgt formkrav og frister gitt i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Se vedlagt årsrapport fra styret. Det er ønskelig at seksjonseierne leser hele dokumentet før det stemmes på sakene/forslagene i årsmøtet. Da vil man ha gode forutsetninger for å beslutte hva det stemmes på.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf
2. 7637 Årsregnskap LØRENPORTEN 1 SAMEIE.pdf
3. 7637 Lørenporten 1 Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 323 000.

Styrets innstilling

Dette er det samme beløpet som var i fjor. Dette er under gjennomsnittet i andre sameier og borettslag når man ser på beløp pr. seksjon. Se ellers styrets beretning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

Sak 6

Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å få inn i vedtektene at det er forbudt å installere matavfallskvern og at seksjonseiere og andre beboere ikke skal kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Styrets innstilling

Det er styret som fremmer saken.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt får et nytt 3. avsnitt: Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Sak 7

Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette er sameiets ansvar og det er styret som håndterer dette. Dette har en økonomisk side samtidig som arbeid på fellesanlegg kan påvirke andre i samme blokk. Eksempler på fellesanlegg er ventilasjon (inkludert kjøkkenhette), brannvarslingsanlegg (detektorene er seksjonseiers ansvar), vann og avløp (kraner, dusjgarnitur og sluk er seksjonseiers ansvar), elektrisk anlegg og fjernvarme (radiatorer er seksjonseiers ansvar).

Det er styret som har oversikt over håndverkere og leverandører sameiet bruker og har avtale med. Disse kjenner anleggene godt og kan best arbeide med dem. Hvis slike arbeider bestilles uten involvering av styret, må seksjonseier betale selv, inkludert følgefeil og skader pga. arbeidet.

Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret på bakgrunn av uheldige erfaringer hvor seksjonseiere/beboere har bestilt slikt arbeid uten å gå via styret.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter § 6 Bygningsmessige arbeider får et nytt 3. avsnitt: Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

Sak 8

Medlemskap i Løren Velforening

Forslag fremmet av:
Torhild Roland Vetvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dette er en partipolitisk og religiøs uavhengig forening med formål å fremme medlemmenes felles interesser i området ,samt ønsker å jobbe for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel, samt drifte Lørenparken.

Styrets innstilling

Styret er i mot at sameiet melder seg inn i Løren velforening.

Dette begrunnes med økonomi og at vi ikke vil få nok ut av medlemsskapet. Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostander nede ved å innhenete anbud på varer og tjenester. Vi har i dag mange gunstige avtaler gjennom vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Årlig pris for medlemsskap pr boenhet er kr. 655,- (kr 54 pr måned). Hvis sameiet vedtar å melde seg inn i Løren velforening er samtlige seksjonseiere forpliktet til å innbetale kontingenten. Hver enkelt seksjonseier kan ikke velge om man er med eller ikke. Styret har ikke lagt inn denne utgiften i inneværende års budsjett. Dette vil bety at sameiet må øke felleskostnadene tilsvarende.

For informasjon om Løren velforening og rabattavtaler for medlemmer, se: http://www.lorenvel.no/Hjem

Kommentar til forslaget: Det har ikke vært mulig til å endre forslaget. Det skal stå: "Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren velforening."

Forslag til vedtak

Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Styret har siste året bestått av 6 personer; styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varastyremedlemmer. Styreleder er valgt for 2 år og er ikke på valg nå. Av forskjellige grunner ble de andre valgt for kun 1 år. Dvs. at alle unntatt styreleder er på valg. For å få inn en intervall hvor halvparten av styremedlemmene, inkludert leder, er på valg hvert år, ønsker vi på dette årsmøtet å velge 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år, samt 2 varastyremedlemmer for 1 år.

Innstilling

Det er ønskelig med både kontinuitet og fornyelse i sammensetningen og valg av styret. Det innstilles med Reidar Schei (gjenvalg) og Øyvind Stirø (ny) som styremedlemmer for 2 år. Videre innstilles det med Stine Jeanette Ahlqvist (gjenvalg) som styremedlem for 1 år. Som varastyremedlemmer for 1 år innstilles Jo Erling Riise (gjenvalg) og Sigmund Akselsen (ny).

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Stirø

  Bor i 59 A (siden 2022) og har til hensikt å bo her lenge. Ønsker å kunne være med å bidra til felleskapet gjennom styrearbeid. Er sivilingeniør av utdanning og jobber som petrofysiker. Har tidligere jobbet mange år som feltingeniør og har en omfattende teknisk forståelse og øye for praktisk problemløsning. Er strukturert, nøyaktig, liker å jobbe med mennesker og er i stand til å kommunisere klart og tydelig. #StirøiStyret
- Reidar Schei

  Bor i 63B - har vært med i styret i flere år.

Valg av 1 medlem styret Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem styret :

- Stine Jeanette Ahlqvist

  Bor i 59A - har vært med i styret i flere år. Flytter fra sameiet i 2025, men blir boende på Løren.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jo Erling Riise

  Bor i 59A - ble valgt inn som styremedlem i fjor.
- Shpetim Halimi

  Eier en leilighet i Lørenveien 63 A som leies ut, men bor i Kanonhallveien. Jobber som HMS-rådgiver i Boligbygg Oslo KF. har tidligere vært styreleder i Sandnes/Rogaland i en periode på 6 år.
- Sigmund Akselsen

  Bor i 63B, flyttet inn høsten 2019 og stortrives.
  Er praktisk, strukturert, pragmatisk og løsningsorientert.

Sak 10

Valgkomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgaven til valgkomiteen er å finne kandidater til verv i styret i sameiet. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste årsmøte.

Styrets innstilling

Sameiet har et stort behov for en valgkomite for å finne egnede personer til å sitte i styret.

Forslag til vedtak

Seksjonseierne Ragnhild Stavdal Riise (59A) og Lisbeth Rønningen (63A) velges til valgkomitéen.

Styrets årsrapport

Styrets beretning for 2024 til årsmøtet - Lørenporten 1 Sameie

Etter årsmøtet i 2024 kom vi raskt i gang med konstituerende møte og ordinære styremøter. Styrets medlemmer beholdt stort sett hovedoppgavene sine og vi har fortsatt arbeidet med å lage arbeidsbeskrivelser for felles og lik håndtering av forskjellige typer saker. Dette mener både jeg og resten av styret har fungert bra. Noen av sakene vi har fått inn og behandlet har vært krevende og har tatt tid, mens andre har vært mindre og enklere. Ellers har styrets representanter sammen løst andre krevende oppgaver på tvers, noe vi har syntes har fungert bra.

Det er gjennomført totalt 12 styremøter inkludert budsjett-/ og regnskapsmøter siden siste årsmøte. Disse er alle referatført i Styrerommet.no. Styret har også gjennomført møter med Lørenporten 2 Sameie når det har vært behov for det i saker av felles interesse. Lørenveien, garasjevask og snømåking er eksempler på dette. Som kjent har vi felles garasjeanlegg med Lørenporten 2 Sameie.

Året 2024 har vært preget av svært mye jobb og uforutsette skader i sameiets fellesarealer og private seksjoner. Det har vært et titalls vannlekkasjer primært basert på ulike skader i og utenfor vennskap i leiligheter samt tette avløpsrør med påfølgende tilbakeslag i noen leiligheter. Styret har stått på i alle tiders av døgnet for å hjelpe hver og enkelt av dere til å få hjelp så raskt som mulig. Dessverre er det slik at mye av skadene skyldes svakheter i leveransen av totalprosjektet. Utbygger og leverandør er kjent med utfordringene vi har stått og står i. Styret har også fulgt opp dette med Selvaag Bolig AS med bl.a. reklamasjoner og klager.

Sameiet er forsikret gjennom Tryg forsikring og stort sett for hver skade som har oppstått har vi måttet betale en egenandel på 10 000 kr. Dessverre er det slik at forsikringspremien øker deretter. Styret har jobbet med å iverksette tiltak for å få redusert kostnadene. Blant annet ved å vise til at alle leilighetsseksjoner nå har fått skiftet defekte pakninger i vannskap, noen felles avløpsrør har blitt spylt for bl.a. fett og vi har innhentet tilbud på spyling av samtlige felles avløpsrør slik at vi kan redusere flere tilbakeslag.

I januar 2024 fikk vi beskjed fra kommunen at de hadde innkrevd for lite vann- og avløpsavgift siden innflytting av byggetrinn 2 i 2019. Sameiet ble etterfakturert for 3 år (2021-2023) og fikk utregnet ny høyere årlig avgift. Dette medførte økning i fellesutgifter og innkreving av ca. kr. 1 000 000 fra seksjonseierne basert på seksjonsbrøken i sameiet. Årsaken var manglende kommunikasjon mellom Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Selvaag Bolig AS hadde meldt inn og fått ferdigattest. Dessverre ble vi skadelidende.

Vi oppfattet fjorårets digitale årsmøte som en god løsning. Det ble gjennomført en håndsopprekning på Vibbo om årsmøtet for 2025 skulle avholdes digitalt eller fysisk. Resultatet ble klart flertall for et digitalt møte, styret støtter dette og mener det digitale skaper effektivitet og involvering i mye større grad enn et fysisk møte. Vi gjennomførte 2 informasjonsmøte med seksjonseiere og andre beboere i 2024.

Sommeren 2024 ble Lørenveien levert iht. plan, med forbehold om noen svakheter og mangler. Styret har gjort en stor innsats med å etablere og gjennomføre egne møter med kommunen, entreprenør, berørte sameier, borettslag og næringer i nærheten for å få avklaringer i enkelte saker vedrørende oppgraderingen av Lørenveien. Vi har også vært i kontakt med Bydelsoverlegen, media og politiet. Vi har støtt på en del utfordringer underveis og kommunen har avvist våre ønsker om økonomisk kompensasjon for det merarbeid og merutgifter vi har som følge av arbeidene. Vi har sett frem til at gaten ble opparbeidet med envegskjøring, sykkelfelt, fortau og grøntområder. Vi er totalt sett fornøyde med resultatet.

Siden forrige årsmøte har styret arrangert vårdugnad, høstdugnad og en vinterdugnad. Vi er svært takknemlige og glade over all innsatsen og det gode samhold deltagelsen er et tegn på. Det har blitt lagt ned en god innsats ved våre flotte utearealer gjennom hele året. Vi ønsker å takke til alle dere som har vært med på dugnader, og ikke minst luking av bed og annet for at vi skal kunne ha et fint hageområde til enhver tid.

Utover dette ønsker jeg å presisere hvilke ting styret arbeider med og bruker tid på:

Informasjon: Skriver månedsbrev hver måned med nyttig og generell informasjon, oppdatering av digitale plattformer, som eksempelvis: styrets infoskjermer og styrets informasjonsside på Vibbo, sender ut SMS, meldinger på Vibbo og e-poster til seksjonseiere og andre beboere på Styrerommet.no. Vi henger også opp oppslag ved behov.

Oppfølging av heiser: Ved heisstans har styret vært raske hvor vi har forsøkt først selv å fikse problemet, alternativt å bestille service. Dette har skjedd flere ganger i løpet av året. Ved heisalarm kontakter Schneiders vaktsentral styret.

Søppelhåndtering: Styret har fulgt opp drift av søppelinnkast. Det har vært noe feil på disse som har blitt fulgt opp. Fortsatt er det beboere som setter søppel, inkludert glass, elektrisk utstyr, møbler, papp, etc., utenfor innkastene. Sameiet bruker mye ressurser på å fjerne dette, bl.a. ved at vaktmester gjør det i tillegg til styret. Det har vært tilfeller med defekte låser/trommel til søppelinnkastene som styret har fulgt opp.

Klager og andre henvendelser: Styret har gjort en god jobb med å følge opp dette, både med skriftlige e-poster, møter og oppsøkende virksomhet med bl.a. leietagere, seksjonseiere, OBOS Eiendomsforvaltning, leverandører, andre håndverkere, vaktmester, Selvaag Bolig, Oslo kommune, forsikring, Securitas og politiet.

Brannvern: Styret har bistått i flere tilfeller når beboere ikke har klart å avstille forvarsel til alarmer. Dette har sameiet spart mye penger på ved at Securitas da ikke rykker ut. Garasjen har fortsatt et felles brannvarslingsanlegg. Styret administrerer brannvarslingsanlegget, sammen med Schindler og Lørenporten 2 Sameie, og kobler ut defekte detektorer, får seksjonseier til å sjekke disse og kobler de inn igjen, alternativt bestiller ny.

Ventilasjon: Styret har fulgt opp årlige kontroller, resetting og annen oppfølging av systemet som er av typen balansert ventilasjon. Pga. av dette er vi alle avhengig av at det ikke gjøres uautoriserte endring på ventilasjonen, spesielt kjøkkenhetten. Vi har hatt mange timers arbeid og kommunikasjon med leverandør.

Adgangskontrollsystem: Styret har gjort et godt stykke arbeid med administrasjon, koding og produksjon av brikker og bestilling nøkler til seksjonseiere og beboere. Styret har jevnt over vært raske med å lage nye brikker eller kodet om defekte brikker når noen har ønsket dette.

Reklamasjoner: Styret har fulgt opp mange reklamasjoner i fellesområdene. Det har vært belastningsskade i garasjetak under søppelinnkast, lekkasjer, branntetting, dører, låser, dørpumper, gelender, takplater, utelys, lysstoffrør og spotter. Styret har hatt jevnlige møter med Selvaag Bolig AS. Vi ser at det har blitt bedre over tid, men jobber fortsatt med mange saker.

Garasjen: Vedlikehold blir fulgt opp med både vask og rydding av garasje. Styret administrerer tilgang til garasjeporten via egen applikasjon hvor seksjonseierne legger inn biler og brukere selv. Garasjeporten ble påkjørt i oktober 2024, delvis ødelagt og midlertidig reparert. Den ble skiftet med ny port ved årsskiftet.

Ladeløsning: Styret setter prisen på lading av el-/hybridbil og administrerer tilgang til ladeboksene. Styret bistår beboere sammen med Current/Meshcraft og elektriker Ø. Wiig ved feil og når sikringer går. Vi har nå fått på plass vedlikeholdsavtale med oppdatering av boksene.

Fjernvarme: Styret har fulgt opp Techem som måler forbruket og Lyse som fakturerer. Spesielt gjelder dette leiligheter som har registrert o-forbruk på hhv. varmvann og/eller energi (radiatofrer/gulvvarme).

Fellesområder: Styret har, i samarbeid med vaktmester og leverandører, fulgt opp drift og vedlikehold inkludert nødstrøm til nødlys og døråpnere samt halvårsvask av fellesområder. Det er gjennomført inspeksjoner og runder for utføring av eventuelle utbedringer, inkludert å fjerne søppel/hensatte gjenstander, samt å varsle beboere som hensetter gjenstander i fellesområdene.

Innbrudd: Styret jobber hele tiden med å forebygge innbrudd. Det har dessverre vært noen innbruddsforsøk og innbrudd i boder i kjellerområdene også i 2024. Styret følger opp dette med utbedring av skader og forsikring, samt kontakt med berørte seksjoner.

Annet: Styret har hatt jevnlige møter og kontakt med andre samarbeidspartnere, spesielt sameiets vaktmester fra Norsk eiendomsforvaltning. Vi opplever fortsatt at våre leverandører har levert høy kvalitet til konkurransedyktige priser. Dette vil vi fremdeles jobbe med i tiden fremover.

Løren, 02.03.2025

Ajla Selimic-Maksumic
Styreleder

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt forsikringspremie grunnet mange skadesaker. Avvik kostnader brannsikring skyldes feil at det dessverre ble budsjettert med kr 20 000 i stedet for kr 200 000 i 2024. Avvik heiser skyldes flere heisstanser enn budsjettert, og heiskontroll i 2024 (kommer 2. hvert år).

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 499 443.

Budsjett 2025
Det er budsjettert med ordinære kostnader til drift og vedlikehold.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 922 153	8 691 973	10 940 000	10 700 000
Ladeinntekter EL-bil		268 348	366 357	350 000	350 000
Andre inntekter	3	126 421	53 197	62 000	62 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 316 921**	**9 111 526**	**11 352 000**	**11 112 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 543	-45 543	-45 543	-46 000
Styrehonorar	5	-323 000	-323 000	-323 000	-323 000
Revisjonshonorar	6	-20 887	-24 864	-22 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-365 618	-347 700	-367 000	-385 000
Konsulenthonorar	7	-47 128	-72 049	-70 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 470 584	-1 390 262	-1 354 999	-1 816 950
Forsikringer		-563 804	-505 494	-325 000	-667 006
Kommunale avgifter	9	-4 913 216	-1 884 784	-4 911 000	-3 499 000
Energi/fyring	10	-1 512 789	-1 385 478	-1 510 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 422 338	-1 616 161	-1 482 150	-1 541 000
Andre driftskostnader	11	-1 346 856	-1 251 979	-1 239 000	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 031 762**	**-8 847 314**	**-11 649 692**	**-11 112 956**
DRIFTSRESULTAT		**-714 841**	**264 212**	**-297 692**	**-956**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 675	23 507	0	0
Finanskostnader	13	-841	-449	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**13 834**	**23 058**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-701 006**	**287 269**	**-297 692**	**-956**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	287 269		
Fra opptjent egenkapital		-701 006	0		

LØRENPORTEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 921 594 321, KUNDENR. 7637

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 661	6 246
Forskuddsbetalte kostnader		629 198	655 814
Andre kortsiktige fordringer	14	23 273	35 536
Driftskonto OBOS-banken		430 088	1 686 929
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	80
Sparekonto OBOS-banken		1 006 201	332 456
SUM OMLØPSMIDLER		**2 122 421**	**2 717 061**
SUM EIENDELER		**2 122 421**	**2 717 061**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 499 443	2 200 449
SUM EGENKAPITAL		**1 499 443**	**2 200 449**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 238	113 983
Leverandørgjeld		454 741	402 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		**622 978**	**516 612**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 122 421**	**2 717 061**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025

Styret i Lørenporten 1 Sameie

Ajla Selimic-Maksumic	Jo Erling Riise	Reidar Skarstein Schei	Stine Jeanette Ahlqvist

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 169 637
Kabel-tv	1 020 948
Kapitalinnkalling bolig	988 637
Garasje	358 694
Bredbånd	349 452
Bodleie	21 841
Takparsell	12 944
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 922 153**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annonse på skjermer	31 500
Opprydding kundereskontro	253
Nettinnbetalinger	7 497
Nøkler	4 385
Refusjon gamle skadesaker	82 786
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 421**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 543
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 543**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 323 000.
I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 826, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 887.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 390
OPAK	-26 738
SUM KONSULENTHONORAR	**-47 128**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 111
Drift/vedlikehold VVS	-22 463
Drift/vedlikehold elektro	-159 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 287
Drift/vedlikehold heisanlegg	-353 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-199 430
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-172 413
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-83 778
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 470 584**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 808 759
Renovasjonsavgift	-1 104 457
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 913 216**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-816 100
Fjernvarme	-587 762
Andre fyringskostnader	-108 926
SUM ENERGI / FYRING	**-1 512 789**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 781
Annet driftsmateriale	-11 277
Vaktmestertjenester	-149 052
Vakthold	-360 871
Renhold ved firmaer	-589 342
Snørydding	-79 508
Gressklipping	-13 425
Andre fremmede tjenester	-121 473
Kontor- og datarekvisita	-829
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 826
Andre kontorkostnader	-1 706
Gave, fradragsberettiget	-955
Bank- og kortgebyr	-6 811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 346 856**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	12 130
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 545
SUM FINANSINNTEKTER	**14 675**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-841
SUM FINANSKOSTNADER	**-841**

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	4 273
Strøm el-bil desember 2024	19 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**23 273**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til LØRENPORTEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQLVQ-CFA8K-4X0QW-OWDO7-H7PDX-D2LY6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-05 19:39:29 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SQLVQ-CFA8K-4X0QW-OWDO7-H7PDX-D2LY6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 7637 **Selskapsnavn:** LØRENPORTEN 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ajla Selimic-Maksumic er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.

Sameiets vedtekter § 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt får et nytt 3. avsnitt: Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Sameiets vedtekter § 6 Bygningsmessige arbeider får et nytt 3. avsnitt: Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Medlemskap i Løren Velforening

Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren Forening.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Øyvind Stirø
- ☐ Reidar Schei

Medlem styret (kun 1 skal velges)

- ☐ Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Jo Erling Riise
- ☐ Shpetim Halimi
- ☐ Sigmund Akselsen

Sak 10 Valgkomité

Seksjonseierne Ragnhild Stavdal Riise (59A) og Lisbeth Rønningen (63A) velges til valgkomitéen.

- ☐ For
- ☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for LØRENPORTEN 1 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 921594321
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. mars kl. 09:00 til 3. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 77.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets leder Ajla Selimic-Maksumic bør være møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ajla Selimic-Maksumic er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår at seksjonseierne Arne Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Sverre Olav Reiberg og Kåre Ragnar Vetvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling
Innkallingen har fulgt formkrav og frister gitt i sameiets vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling
Se vedlagt årsrapport fra styret. Det er ønskelig at seksjonseierne leser hele dokumentet før det stemmes på sakene/forslagene i årsmøtet. Da vil man ha gode forutsetninger for å beslutte hva det stemmes på.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 323 000.

Styrets innstilling
Dette er det samme beløpet som var i fjor. Dette er under gjennomsnittet i andre sameier og borettslag når man ser på beløp pr. seksjon. Se ellers styrets beretning.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 323 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **21**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring: Forbud mot matavfallskvern og å kaste fett i vask/WC.

Styret ønsker å få inn i vedtektene at det er forbudt å installere matavfallskvern og at seksjonseiere og andre beboere ikke skal kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.

Styrets innstilling
Det er styret som fremmer saken.

> **Forslag til vedtak:**

> Sameiets vedtekter § 9 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt får et nytt 3. avsnitt: Det er forbudt å installere matavfallskvern og seksjonseiere og andre beboere skal ikke kaste fett eller andre gjenstander i vask/WC.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **58**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Vedtektsendring: Forbud mot arbeid, service eller endring av fellesanlegg

Dette er sameiets ansvar og det er styret som håndterer dette. Dette har en økonomisk side samtidig som arbeid på fellesanlegg kan påvirke andre i samme blokk. Eksempler på fellesanlegg er ventilasjon (inkludert kjøkkenhette), brannvarslingsanlegg (detektorene er seksjonseiers ansvar), vann og avløp (kraner, dusjgarnitur og sluk er seksjonseiers ansvar), elektrisk anlegg og fjernvarme (radiatorer er seksjonseiers ansvar).

Det er styret som har oversikt over håndverkere og leverandører sameiet bruker og har avtale med. Disse kjenner anleggene godt og kan best arbeide med dem. Hvis slike arbeider bestilles uten involvering av styret, må seksjonseier betale selv, inkludert følgefeil og skader pga. arbeidet.

Styrets innstilling
Saken er fremmet av styret på bakgrunn av uheldige erfaringer hvor seksjonseiere/beboere har bestilt slikt arbeid uten å gå via styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets vedtekter § 6 Bygningsmessige arbeider får et nytt 3. avsnitt: Seksjonseier eller andre beboere skal kontakte styret ved spørsmål om fellesanlegg som ventilasjon inkludert kjøkkenhette, brannvarslingsanlegg, vann og avløp, elektrisk anlegg og fjernvarme og ikke bestille arbeid på disse anleggene selv. Hvis dette allikevel skjer er den som bestiller selv ansvarlig for skader og utgifter.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Medlemskap i Løren Velforening

Fremmet av: Torhild Roland Vetvik

Dette er en partipolitisk og religiøs uavhengig forening med formål å fremme medlemmenes felles interesser i området ,samt ønsker å jobbe for stedets sosiale og fysiske miljø og beboernes trivsel, samt drifte Lørenparken.

Styrets innstilling
Styret er i mot at sameiet melder seg inn i Løren velforening.

Dette begrunnes med økonomi og at vi ikke vil få nok ut av medlemsskapet. Styret arbeider kontinuerlig med å holde kostander nede ved å innhenete anbud på varer og tjenester. Vi har i dag mange gunstige avtaler gjennom vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Årlig pris for medlemsskap pr boenhet er kr. 655,- (kr 54 pr måned). Hvis sameiet vedtar å melde seg inn i Løren velforening er samtlige seksjonseiere forpliktet til å

innbetale kontingenten. Hver enkelt seksjonseier kan ikke velge om man er med eller ikke. Styret har ikke lagt inn denne utgiften i inneværende års budsjett. Dette vil bety at sameiet må øke felleskostnadene tilsvarende.

For informasjon om Løren velforening og rabattavtaler for medlemmer, se: http://www.lorenvel.no/Hjem

Kommentar til forslaget: Det har ikke vært mulig til å endre forslaget. Det skal stå: "Lørenporten 1 Sameie melder seg inn i Løren velforening."

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **52**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styret har siste året bestått av 6 personer; styreleder, 3 styremedlemmer og 2 varastyremedlemmer. Styreleder er valgt for 2 år og er ikke på valg nå. Av forskjellige grunner ble de andre valgt for kun 1 år. Dvs. at alle unntatt styreleder er på valg. For å få inn en intervall hvor halvparten av styremedlemmene, inkludert leder, er på valg hvert år, ønsker vi på dette årsmøtet å velge 2 styremedlemmer for 2 år og 1 styremedlem for 1 år, samt 2 varastyremedlemmer for 1 år.

Innstilling
Det er ønskelig med både kontinuitet og fornyelse i sammensetningen og valg av styret. Det innstilles med Reidar Schei (gjenvalg) og Øyvind Stirø (ny) som styremedlemmer for 2 år. Videre innstilles det med Stine Jeanette Ahlqvist (gjenvalg) som styremedlem for 1 år. Som varastyremedlemmer for 1 år innstilles Jo Erling Riise (gjenvalg) og Sigmund Akselsen (ny).

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Reidar Schei (46 stemmer)
Øyvind Stirø (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Reidar Schei
Øyvind Stirø

Medlem styret (1 år)

Følgende ble valgt:
Stine Jeanette Ahlqvist (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Stine Jeanette Ahlqvist

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigmund Akselsen (38 stemmer)
Jo Erling Riise (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Sigmund Akselsen
Shpetim Halimi
Jo Erling Riise

10. Valgkomité

Oppgaven til valgkomiteen er å l9nne kandidater til verv i styret i sameiet. Valgkomiteen skal skrive en innstilling på kandidater til neste årsmøte.

Styrets innstilling
Sameiet har et stort behov for en valgkomite for å l9nne egnede personer til å sitte i styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Seksjonseierne Ragnhild Stavdal Riise (59A) og Lisbeth Rønningen (63A) velges til valgkomitéen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **25**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Lørenveien 63A

Nabolaget Løren - vurdert av 412 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min 0.7 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	11 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 0.6 km
Kuben videregående skole	15 min
Valle Hovin videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Løren T Linje 4B	6 min 0.5 km
Økern Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Sinsenterrassen Linje 17	17 min 1.4 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.1 km

BARNEHAGER

Brødfabrikken Fus barnehage (0-5 å... 80 barn	3 min 0.2 km
Gregers barnehage	3 min
Krydderhagen barnehage (1-5 år) 59 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Løren	3 min
Meny Løren	6 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Løren Torg	6 min
Apotek 1 Løren Torg	6 min
Vinmonopolet Hasle Torg	12 min

SPORT

Løren skole	9 min
Frydenberg skole	9 min
STERK treningssenter	5 min
EVO Løren	7 min

«Bynært, urbant og likevel barnevennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

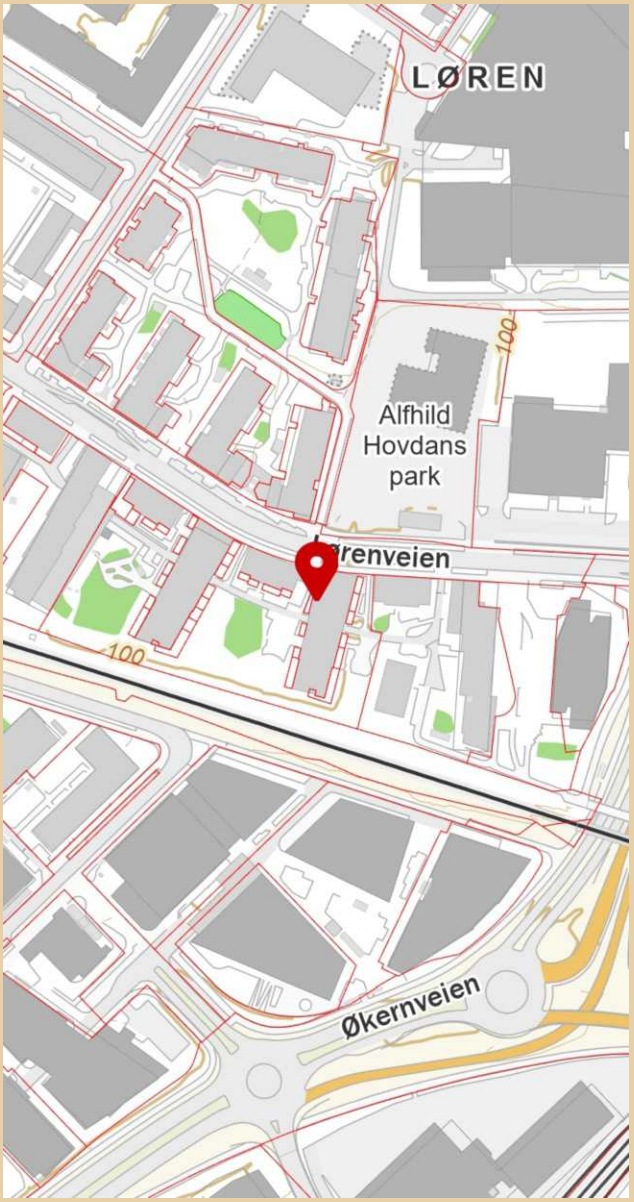
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

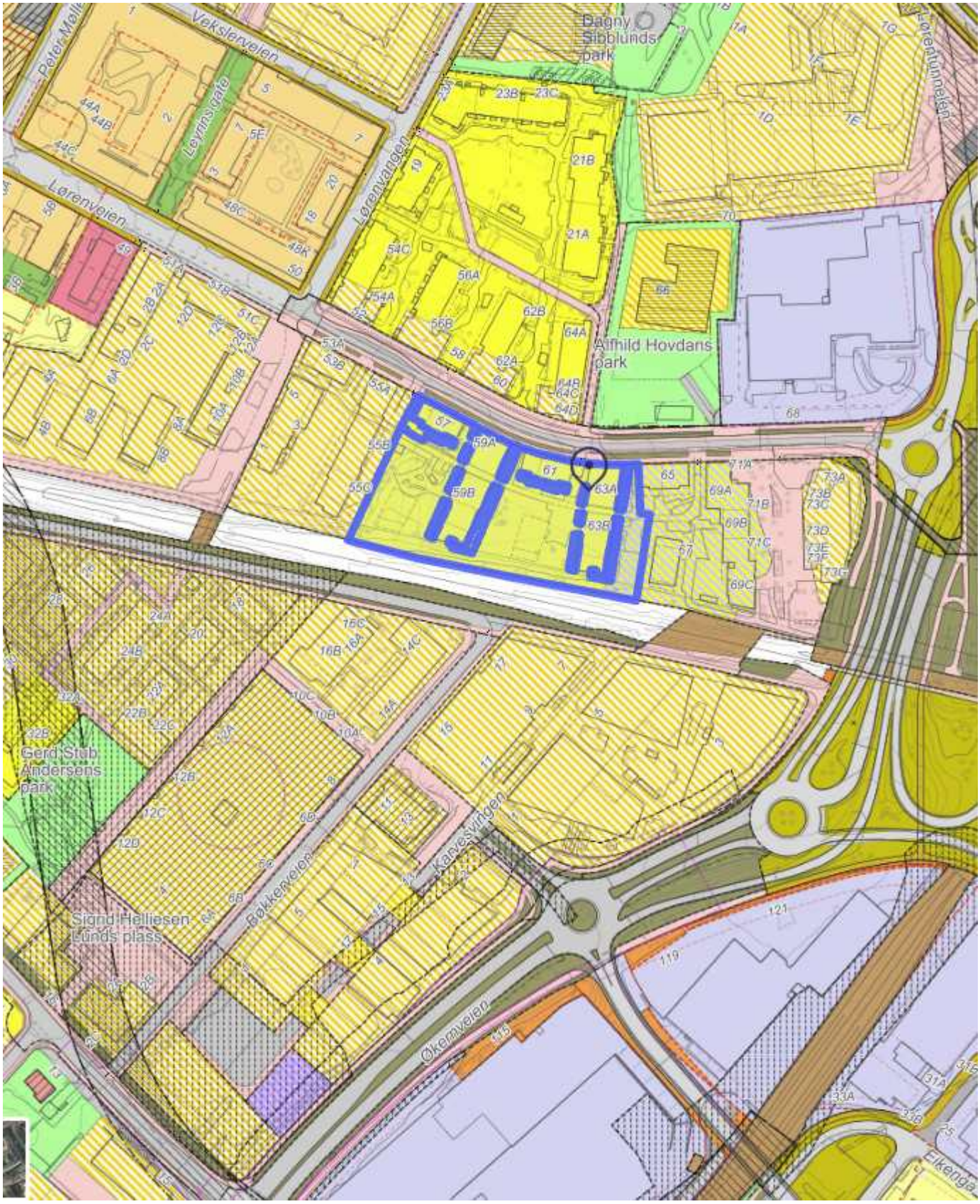
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026


Vekslerveien
Lørenveien
Levinsgate
Lørenvangen
Dagny Sibblunds park
Alfhild Hovdans park
Gerd Stub Andersens park
Signe Hellesen Lunds plass
Bøkkerveien
Karvesvingen
Økernveien
Elkenga

Oslo

S-4835

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Lørenveien 55 - 65, Løren.

Vedtaksdato: 10.06.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200701620

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200701620

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR LØRENVEIEN 55- 65, LØREN
Gnr. 124 Bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200701620-1, datert 10.06.2013, revidert 17.02.2014 og 11.12. 2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse Felt C

Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- Bolig/ forretning/ barnehage/ bevertning Felt D
- Bolig/ forretning Felt B
- Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet, treningssenter)/ kontor/ bevertning Felt A

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjørevei
- Fortau
- Torg
- Gangareal

§ 3 Bolig i felt C og kombinert bebyggelse og anleggsformål - Felt A, B og D
3.1 Utnyttelse
I Felt A skal maks BRA ikke overstige 11 800 m^2
I Felt B skal maks BRA ikke overstige 14 900 m^2
Av total BRA i felt A og B skal forretningsareal ikke overstige 3 500 m^2
I Felt C skal maks BRA ikke overstige 20 100 m^2
I Felt D skal maks BRA ikke overstige 14 200 m^2
1. etasje mot krysset Lørenveien / Lørenvangen skal benyttes til forretning og/eller bevertning på 180 m^2.
Av Total BRA i felt D skal minimum 696 m^2 benyttes til barnehage.
Parkering, kjøreareal, boder og teknisk rom under kote 103,0 skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal ligge innenfor byggegrenser, regulerte høyder og bestemmelsesgrenser for underjordisk parkering som vist på kart.
Balkonger tillates ut over byggegrense, unntatt mot Alnabanen.
Utenfor byggegrensen tillates etablering av støyskjerm som vist på kart samt andre tekniske installasjoner.
Mindre oppbygg for heis og trapp til tak kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 3,8 meter og skal være inntrukket fra den ytre gesimslinjen slik at gesimslinjen blir gjennomgående, og utformet på en slik måte at konstruksjonen blir minst mulig synlig fra bakkeplan. Øvrige tekniske anlegg skal integreres i bebyggelsen.
Utvendige trapper, forstøtningsmurer og ramper til parkeringskjeller kan plasseres utenfor

byggegrenser.

3.3 Utforming

Bebyggelsen:

Felt A:

Bygg i felt A skal fremstå som et signalbygg med to klare hovedvolumer som også oppfattes fra bakkeplan. De to volumene skal ha minimum to etasjer avvik i høyde, og oppdeling i to volumer understrekes ved at bebyggelsen oppdeles med to innskutte fasadeparti utført i annet fasademateriale. De innskutte partiene skal trekkes tilbake fra fasadeliv med minimum 3 meter i byggets fulle høyde. Fasadematerialer skal ha kvalitativt høy materialstandard. Bebyggelsen skal henvende seg mot torget med hovedinngang her. Det skal være flere innganger fra torget. 1 etasje skal ha høyde på 4,5 m, inneholde publikumsrettede funksjoner og utformes med glass som hovedmateriale i fasaden. Det tillates ikke lagerfunksjoner for formålene mot torget.

Felt B, C og D:

Bebyggelsen skal ha flate tak. Det skal være helhetlig material- og volumoppbygging innenfor feltene.

Det tillates ikke svalganger. Tekniske anlegg som heis/trappoppbygg, rekkverk, takterrasser o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Fasader skal brytes opp med variasjon i valg av materialer/ fargebruk og med vertikal og horisontal inntrekning. Fasader over 20 m skal trappes tilbake i minst tre deler der hvert trinn skal være minst 5 m langt og minst 0,5 m dypt.

Parkeringsarealer tillates ikke eksponert som fasade med unntak av innkjøring til anlegget.

Næringslokaler langs Lørenveien og mot torget skal ha en utadrettet karakter. Det skal legges særlig vekt på at bygningsmassen bidrar positivt til miljøet langs Lørenveien og på torget.

Sokkeletasje med næring skal ha høyde på 4 m.

Balkonger skal utgjøre maks 40 % av fasaden. De skal være fritt utkragede og kan krage maks 2 m utenfor veggliv. Balkonger skal utføres med brystninger av spiler, glass eller annet transparent eller gjennomskinnelig materiale.

Rekkverk for takterrasse skal trekkes minimum 1,0 meter inn fra fasadeliv og skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Gjennom de to lamellblokkene i felt C og den østre lamellblokken i felt D skal det etableres en gjennomgang/åpning med minimum høyde 5,0 m og minimum bredde 4,0 meter for å legge til rette for gangforbindelse fra torget til Lørenvangen.

Mindre tekniske anlegg skal integreres i bygninger og terreng, så de ikke er synlige i området.

Utearealer:

Ubebygde arealer som ikke benyttes til kjøreareal og gangareal skal opparbeides parkmessig med vegetasjon, herunder trær.

Uteoppholdsarealene skal ved utformingen av belysning, belegning, møblering og forskjellig type beplantning, gi funksjonelle, varierte, opplevelsesrike og trygge muligheter for adgang, opphold og rekreasjon. Uteoppholdsarealene skal legge til rette for aktiviteter som henvender seg til alle aldre og være felles møteplass for beboerne. Det skal etableres en tydelig overgang mellom felles uteoppholdsarealer og private forhager for å definere eierskapet til disse områdene.

Gjennom utearealene i felt B, C og D, fra torgets sydvestre hjørne til Lørenvangen, skal det etableres en gangforbindelse som skal være allment tilgjengelig og markeres med eget belegg som skal bygges av varige og solide materialer. Forbindelse skal være 3 m bred.

Utearealene skal generelt ha et vekstlag på minimum 0,4 m. Minimum 20 % av opparbeidet uteareal skal ha et vekstlag på minimum 0,8 m.

Sykkelparkering på terreng skal innpasses på en hensiktsmessig måte i tilknytning til innganger, mot kantsoner og gjennomgående gangforbindelse fra torget i øst til Lørenvangen i vest. Sykkelparkeringen skal ha en høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i uterommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys som vender oppover.

3.4 Leilighetsfordeling og bokvalitet
Maks 35 % leiligheter med 35 – 50 m^2 bruksareal (BRA)
Minst 40 % leiligheter over 80 m^2 bruksareal (BRA), hvorav inntil 20 % kan bygges som kombinasjonsbolig med utleieenhet på ca. 20 m^2 bruksareal (BRA) integrert.

Det tillates ikke leiligheter som ensidig vender mot nord eller nordøst. Alle leiligheter skal ha en stille side.

3.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal utgjøre minimum 20 % av total BRA bolig.
Minimum 75 % av dette skal være på bakken. Områdene skal være tilgjengelige for orienterings- og bevegelseshemmede.
Uteareal til barnehagen skal utgjøre minimum 1 730 m² og ligge i felt D.
Barnehagenes uteareal regnes ikke med i uteareal for boligene, men skal være tilgjengelig for områdets beboere utenom åpningstid.
Arealer hvor støykravene ikke tilfredsstilles og arealer brattere enn 1:3 skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg
Regulert torgareal skal være felles for gnr. 124 bnr. 34, 117, 118, 156 og del av 44, 52 og 86.
Regulert torgareal skal være allment tilgjengelighet.
Det skal plantes trerekke på torgarealet langs Lørenveien fra avkjørsel som vist med pil på plankartet og østover til og med felt As utstrekning mot øst.
Atkomstveien til felt A skal integreres i byrommet og markeres tydelig slik at det ikke oppstår konflikter mellom biler, syklister og fotgjengere.
Torget skal utformes som et klart definert opparbeidet område med kvalitativt høy materialstandard og høye krav til funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk skal i hovedsak være naturstein.
Torget skal utformes slik at det fremstår med flere soner med forskjellig bruk, herunder atkomstvei til felt A.
Torget skal utformes slik at det stimulerer til variert bruk og aktivitet og oppleves som attraktivt av ulike brukere. Bruk av vegetasjon skal vektlegges for å sikre økt kvalitet, variasjon og opplevelse gjennom året. Lokal overvannshåndtering skal utnyttes som

opplevelses- og estetisk element. Det skal etableres allment tilgjengelige, ikke kommersielle oppholdsmuligheter og sitteplasser. Torghandel, uteservering og temporære arrangementer kan vurderes.

Sykkelsti skal integreres i torget og skal markeres tydelig.
Sykkelparkering skal plasseres og innordnes i sammenhengende figurer av f.eks. oppholdsmøbler, treplanting eller annen form for beplantning. Sykkelparkeringen skal ha høy grad av tilgjengelighet.

Det skal utarbeides en belysningsplan som skal beskrive grunnbelysning og effektbelysning med henblikk på å skape en samlet arkitektonisk lyssetting i byrommet. Belysningen skal ikke være generende eller blendende for trafikanter eller beboere i området og det skal tas hensyn til nattehimmelens mørke ved å begrense lys om vender oppover.

Torget skal ha en grunnbelysning som understøtter torgets bruk og gjør det trygt å ferdes der også i sene kveldstimer. Belysningen skal dessuten tenkes sammen med belysning for sykkelforbindelsen over torget.

4.2 Fortau
Det skal opparbeides 3 m bredt fortau langs Lørenveiens sørside som vist på plankartet. Fortauet skal være offentlig.

4.3 Gangareal
Det skal opparbeides gangareal i 4 m bredde som vist på plankartet. Arealet skal være offentlig.

§ 5 Avkjørsel og parkering
5.1 Avkjørsel
Det kan etableres fire avkjørsler fra Lørenveien som vist med pil på plankartet.
Avkjørsel til felt B kan ha en maksimal bredde på 6 meter. Avkjørslene skal anlegges vinkelrett på offentlig vei. Fortauet forbi avkjørslene skal være gjennomgående med nedsenket kantstein.

5.2. Parkering og varelevering
All parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm og ligge på minimum av normen.
Minimum 5 % av plassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Sykkelplasser skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende norm.

§ 6 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for de enkelte felt skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i målestokk 1:200. Planen skal vise terreng og høydeforhold, vekstlag og beplantning, gangarealer, oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, faste utemøbler, belysning, avfallshåndtering, eventuelle gjerder og støyskjerming på terreng. Utomhusplanen skal vise håndtering av overflatevann og takvann.
Utforming av felles torg skal inngå og godkjennes i rammetillatelsen for bygninger tilknyttet torget (felt A og B). Utomhusplanen skal vise gangforbindelse gjennom boligtunene med tilknytning til torg og gangforbindelse til Økern og til Hasleområdet.
Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

7 Støy
Anbefalte støygrenser skal på søknadstidspunkt tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442/ 2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Leilighetene innenfor felt B skal ha balansert ventilasjon.

§ 8 Overvannshåndtering
Overvann skal så langt det er mulig håndteres på eiendommen ved infiltrasjon, fordrøyning eller ved at overvannet på annen måte utnyttes som ressurs. Det kan aksepteres påslipp på kommunalt ledningsnett i henhold til uttalelse fra Vann- og avløpsetaten for deler av overvannet. Det skal dokumenteres at prosjekteringen av overvann er gjennomført før søknad om rammetillatelse.

§ 9 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.
Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnettet ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning

§ 10 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse for de enkelte felt skal:

- Lørenveien være sikret opparbeidet mellom kryss med Lørenvangen i vest til torgets avgrensning mot øst med følgende inndeling fra syd: 3 m fortau, 2 m kantparkering, 1,75 m sykkelfelt, 6,5 m kjørebane, 1,75 m sykkelfelt og 2 m kantparkering.
- gangareal i vest som vist på plankartet være ferdig opparbeidet
- Løren aktivitetspark med flerbrukshall, nord for Lørenveiens østre del, være sikret opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligene i de enkelte felt skal

- støyskjerm være etablert mot Alnabanen
- Barnehagen være bygget

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt A og B skal torget være opparbeidet.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 10.06.2015 sak 165. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 15.06.2015

Kjersti Simonnæs, bem.


Lørenveien
Lørenveien 56 A
Lørenveien 54 B
Lørenveien 54 A
Lørenveien 56 B
Lørenveien 58
Lørenveien 62 B
Lørenveien 64 A
Lørenveien 64 B
Lørenveien 64 C
Lørenveien 64 D
Lørenveien 62 A
Lørenveien 60
Lørenveien 53 A
Lørenveien 53 B
Lørenvangen 12 B
Lørenvangen 10 B
Lørenvangen 3
Lørenvangen 1
Lørenveien 55 B
Lørenveien 55 C
Alfhild Hovdans park
Bøkkerveien
Bøkkerveien 16 C
Bøkkerveien 16 B
Bøkkerveien 14 C
Bøkkerveien 14 B
Bøkkerveien 14 A
Bøkkerveien 10 C
Bøkkerveien 10 B
Bøkkerveien 10 A
Bøkkerveien 8
Bøkkerveien 6 D
Bøkkerveien 17
Bøkkerveien 18
Karvesvingen 7
Karvesvingen 9
Karvesvingen 5
Karvesvingen 11
Karvesvingen 1
50 m

BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.05.2021
TOVE C. HÆREID	201614723 - 70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Falah Issa	

Adresse:	LØRENVEIEN 61 - 63	Eiendom:	124/270/0/0
Tiltakshaver:	SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS	Søker:	BETONMAST SELVAAGBYGG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Lørenveien 61 – 63

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boliger - Hus C4 og C5 - Felt C mottatt 05.03.2021.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201614723			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	U 802	02.09.2016	1/8
Situasjonsplan garasje	U 803	02.09.2016	1/9
Avkjørselsplan	U 805	02.09.2016	1/10
Utomhusplan	U 310	31.08.2016	1/11
Utomhusplan 2	U 302	31.08.2016	1/12
Plan underetasje 1	A-C4/C5-103	02.09.2016	1/14
Plan 1-4 etasje hus C4	A-C4-1-1-4	02.09.2016	1/15
Plan 1 og 2 etasje hus C5	A-C5-1-1-2	02.09.2016	1/16

Plan 5-8 etasje hus C4	A-C4-1-5-8	02.09.2016	1/20
Plan tak hus C4	A-C4-1-9	02.09.2016	1/22
Lengdesnitt A-A	A-C4/C5-2	02.09.2016	1/23
Lengdesnitt B-B	A-C5-2-1	02.09.2016	1/24
Fasader hus C4	A-C4-3	02.09.2016	1/25
Fasade nord	A-C5-30	02.09.2016	1/26
Fasade sør og øst	A-C5-31	02.09.2016	1/27
Plan underetasje	A-C5-104	02.12.2016	11/7
Plan 1. og 2. etasje	A-C5-1-1-2	02.12.2016	11/8
Fasade nord og vest	A-C5-32	02.12.2016	11/9
Fasader nord hus C4 og C5	A-C5-30	21.12.2016	13/3
Situasjonsplan	U 802	02.09.2016	19/8
Utomhusplan	302	15.02.2017	19/10
Plan underetasje 2 - Hus C5	A-C5-104	16.02.2017	19/12
Plan 10-11 etasje - Hus C5	A-C5-1-9-10	01.11.2016	19/15
Lengdesnitt A-A	A-C4/C5-2	02.01.2017	19/16
Lengdesnitt B-B	A-C5-2-1	01.11.2016	19/18
Fasade nord - Hus C5	A-C5-30	02.01.2017	19/19
Fasade øst - Hus C5	A-C5-31	16.02.2017	19/21
Fasade vest - Hus C5	A-C5-32	02.01.2017	19/22
Fasade sør - Hus C5	A-C5-33	02.01.2017	19/23
Plan underetasje 1 del 1	DF-C451U11	06.06.2019	69/7
Plan underetasje 1 del 2	DF-C451U12	06.06.2019	69/8
Plan 3 etasje	DF-C51032	19.08.2019	69/9
Plan 4 etasje	DF-C51042	19.08.2019	69/10
Plan 5 etasje	DF-C51052	19.08.2019	69/11
Plan 6 etasje	DF-C51062	19.08.2019	69/12
Plan 7 etasje	DF-C51072	19.08.2019	69/13
Plan 8 etasje	DF-C51082	19.08.2019	69/14
Snitt H, I og J	DF-C452002	06.06.2019	69/16
Snitt K og L	DF-C452003	06.06.2019	69/17
Plan 3- Del 1	DF-C51031	19.08.2019	72/2
Plan 4- Del 1	DF-C51041	19.08.2019	72/3
Plan 5- Del 1	DF-C51051	19.08.2019	72/4
Plan 6- Del 1	DF-C51061	19.08.2019	72/5
Plan 7- Del 1	DF-C51071	19.08.2019	72/6
Plan 8- Del 1	DF-C51081	19.08.2019	72/7
Plan 9	DF-C51091	19.08.2019	72/8

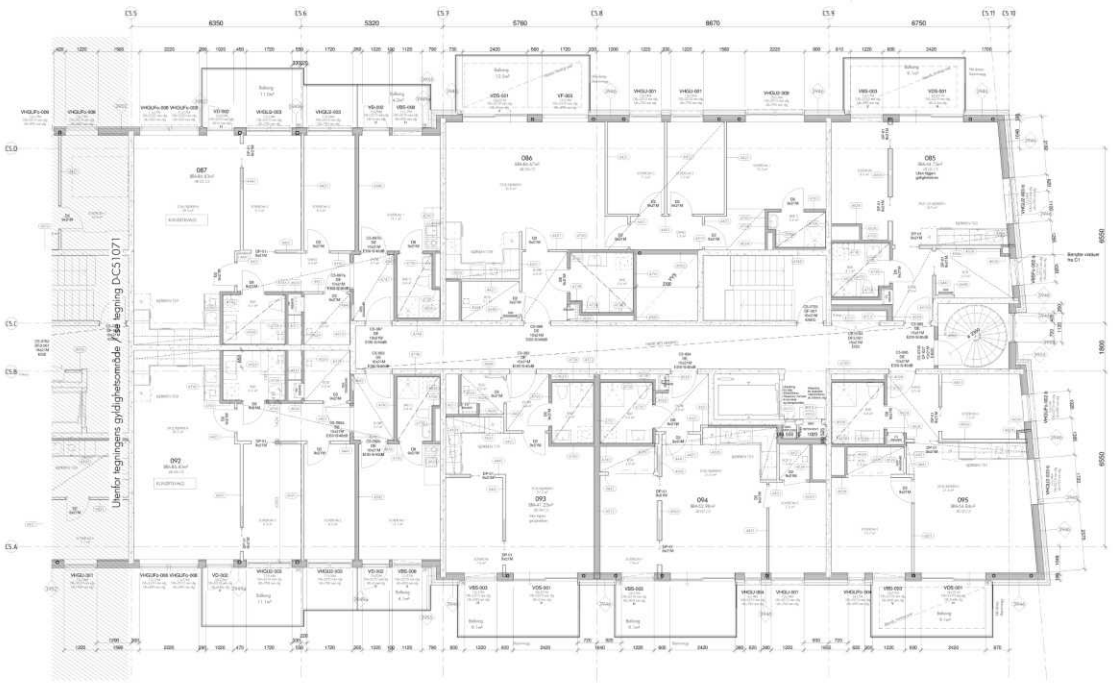
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Kopi til:
tiltakshaver

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord



DF-plan 07 - del 2
1 : 50

34265125	DF-C5-1072		

GENERELT
Alle tenkter skal være mørke, 20mm for å tilfredsstille krav om flygesikkerhet.

BINDINGSVERK	YTTERVEGGER
Cs-leverandør limverket	YD-Ytterdør limverket
DPA-leverandør dørmotor	YDP-Ytterdør fellesverd
DS-leverandør dørsystem	YD-OTIDSVERDIGHER
DT-leverandør innbetalter	
DN-leverandør tårnn	
BH-Betalter kjøre overflate	

NB: Alle mål på bæreygge er til bæreflygeverk

ÅPNINGER I BRUKSAREALET
Dersom annet ikke er angitt på regning gjelder følgende:
Horisontale utsparingsmål til vindsen og dører er målt på den innvendige overflate.
Innvendige dørkarmer/vegger CR forhold +2/-10mm stg.
Vindsen og vindusdører: Generelt hyvide CR forhold +2/0 0mm for det og andre. I utforingsen. Endringsforhold fra stg er angitt for hver enkelt.

HENVISNINGER
Henvisninger er vist på plan med stiplet strek. Henvisninger av kvist vare mørke, men skift farene ved hauptene gir andre, om annet ikke er angitt på planene.

Henvisg 1 - Lettgitter - Dørs. Høyde 2.3m stg.
Tilgjengelige lettgitter under
Henvisg 2 - Rust - Dørs. Høyde 2.2m stg.
Henvisg 2 - Rust - Dørs. Høyde 2.2m stg.
Henvisg 3 - Fellesareale - Alluelle systemforhold
Høyde 2.2m stg.

For nødlund himlig under snøtilgjende bæreverker, se detaljer.

Akustikk i vendtgående bakkegjelleks
Avsatte mot dagrenne

Der bæreverker er 25 cm tilgjeng som vist tekniske. Hvise himlig
Maskerede i bohold til oppgitte høyde.

DYRISK STIKKUER
Stikningsdug
Pundderdrop
Inndelingsmåtte i himlig

HENVISNINGER

Grnlvegninger	D-C5DV1 Snitt A-A D-C5DV2 Snitt B-B D-C5DV3 Snitt C-C og Snitt D-D
Fasadetegninger	D-C5DV4 Fasade sør D-C5DV5 Fasade vest D-C5DV6 Fasade nord og øst
Veggskjema plenvegner	M-3801, M-3802
Veggskjema innervegger	M-3803, M-3804
Dørliste	Se hjelpetegninger for detaljforslag
Vinduer	Se Dregninger

BETONMAST

KUNDE	SELVAAG BOLIG ASA
PROSJEKT	BETONMAST BOLIGBYGG AS
ENTREPRENØR	SOM BYGGET
PLASS	LØKENPORTEN HUS C5
BYGNINGSDEL	Plan 07 / del 2 / akse C5.5-C5.11

DS	C	184	270
PROSJEKTERINGSFASE			
UTM22	NN2000	A1	1 : 50
MÅLSATT PÅ			
RISM	SSV	19.08.19	
SKJEMA NR.			
34265129	DF-C5-1072		

ETASJESKILLENDE KONSTRUKSJONER
Betegning for skjerming av innvendige pil kjøretøyer og bad/maskiner i
samsvar med bak gitt.
BRANNSKILLENDE KONSTRUKSJONER
Brannskillende konstruksjoner av vertikalgrensene, leilighetsskillevegger EI
BRANNSKILLENDE konstruksjoner av himlingsverk, leilighetsskillevegger EI
KLIMASKJERM / ENG. OVN
Minimum U-verdier fastsatte av 1.105. Fuh i nedsenk skalgrense er 1.00. For detaljer bruk og skjell se
i tilgjengelige / referanseregister.

TOLERANSER PANNETT
UTSKALPNA MENGDI / CS-LL TABELL 1, 2 og 3

	Målavvik	Avvik
Plantest (kvantiser og bredninger)	0,25 m	± 1 mm
	1,00 m	± 2 mm
	2,00 m	± 3 mm
	3,00 m	± 4 mm
Nalming (helningsavvik)	< 2,00 m	± 2,0 mm
	2,0 - 4,0 m	± 2 %
	> 2,00 m	± 4 mm

TOLERANSER TREKONSTRUKSJONER OG STAL TYNNPLATEPROFILER
Norsk standard "NS3420", Utgave 4.0, arbeidsmetodene NORMAL beskriva for overflater og toneloleglinjer

UTSKALPNA MENGDI / CS-LL TABELL 1, 2 og 3	Målavvik	Avvik
Plumbhetsavvik for plateforing og kontrollrull og skjelet	2,5 mm	± 5 mm
Nedbrusmønstet mellom elementer	2,5 mm	± 5 mm

	Målavvik	Avvik
Normal for innvendige plateforingen	2,00 m	± 5 mm
	2,00 m	± 5 mm
Sprang på innvendige plateforingen		± 1 mm
Luftbrenk for åmermegger og innvendige overflater / pfermegg		± 1 %
Luftbrenk for åmermegger og innvendige overflater / pfermegg	2,0 - 5,00 m	± 10 mm

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602393991
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916489854	SELVAAG BOLIG LØRENPORTEN AS		Postboks 13 Øvre Ullern, 0311 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	124	270

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	1	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	2	28 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	3	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	4	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	5	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	6	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	7	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	8	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	9	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	10	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	11	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	12	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	13	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	14	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	15	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	16	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	17	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	18	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	19	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr.: 1253320 Tinglyst: 11.09.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13
Side 1 av 61

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	20	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	21	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	22	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	23	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	24	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	25	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	26	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	27	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	28	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	29	78 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	30	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	31	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	32	65 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	33	46 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	34	46 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	35	46 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	36	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	37	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	38	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	39	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	40	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	41	46 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	42	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	43	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	44	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	45	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	46	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	47	46 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	48	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	49	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	50	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	51	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	52	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	53	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	54	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	55	46 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	56	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	57	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	58	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	59	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	60	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	61	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	62	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	63	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	64	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	65	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	66	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	67	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	68	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	69	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	70	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	71	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	72	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	73	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	74	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	75	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	76	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	77	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	78	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	79	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	80	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	81	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	82	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	83	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	84	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	85	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13
Side 4 av 61

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	86	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	87	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	88	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	89	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	90	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	91	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	92	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	93	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	94	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	95	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	96	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	97	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	98	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	99	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	100	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	101	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	102	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	103	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	104	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	105	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	106	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	107	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	108	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	109	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	110	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	111	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	112	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	113	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	114	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	115	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	116	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	117	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	118	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	119	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	120	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	121	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	122	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	123	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	124	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	125	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	126	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	127	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	128	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	129	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	130	92 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	131	40 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	132	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	133	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	134	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	135	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	136	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	137	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	138	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	139	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	140	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	141	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	142	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	143	52 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	144	86 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	145	104 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	146	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	147	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	148	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	149	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	150	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	151	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	152	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	153	90 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	154	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	155	115 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	156	117 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	157	42 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	158	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	159	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	160	44 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	161	118 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	162	115 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	163	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	164	29 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	165	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	166	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	167	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	168	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	169	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	170	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	171	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	172	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	173	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	174	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	175	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	176	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	177	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	178	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	179	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	180	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	181	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	182	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	183	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	184	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 6 av 61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13
Side 7 av 61

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	185	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	186	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	187	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	188	43 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	189	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	190	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	191	73 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	192	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	193	63 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	194	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	195	33 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	196	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	197	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	198	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	199	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	200	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	201	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	202	57 / 17827	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	124	270	0	203	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	204	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	205	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	206	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	207	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	208	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	209	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	210	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	211	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	212	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	213	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	214	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	215	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	216	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	217	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	218	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	219	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	220	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	221	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	222	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	223	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	224	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	225	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	226	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	227	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	228	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	229	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	230	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	231	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	232	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	233	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	234	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	235	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	236	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	237	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	238	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	239	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	240	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	241	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	242	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	243	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	244	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	245	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	246	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	247	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	248	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	249	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	250	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	251	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	252	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	253	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	254	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	255	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	256	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	257	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	258	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	259	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	260	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	261	54 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	262	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	263	93 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	264	56 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	265	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	266	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	267	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	268	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	269	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	270	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	271	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	272	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	273	99 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	274	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	275	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	276	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	277	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	278	45 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	279	87 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	280	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	281	95 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	282	41 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	283	53 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei

Side 9 av 61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	284	55 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	285	102 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	286	97 / 17827	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	287	159 / 17827	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	124	270	0	288	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	289	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	290	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	291	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	292	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	293	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	294	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	295	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	296	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	297	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	298	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	299	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	300	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	301	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	302	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	303	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	304	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	305	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	306	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	307	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	308	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	309	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	310	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	311	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	312	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	313	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	314	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	315	1 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	316	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	124	270	0	317	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	318	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	319	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	320	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	321	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	322	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	124	270	0	323	2 / 17827	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13
Side 11 av 61

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo		☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner ☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	124	270		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
916 489 854	Selvaag Bolig Lørenporten AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	BOLIG/FELLES			11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 17827 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 04.09.2018

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

Karianne Hoffart
Advokat

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Oslo 14/12-17	Kari Hoffart e.f.	Karianne Hoffart Advokat	
		SELVAAG BOLIG LEILIGHETSPROSJEKTER AS	
		ORG. NR 916 489 854	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
124	270		1-323	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
3.7.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3
Side 1 av 2

Gnr. 124 Bnr. 270 OSLO

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	86	B	76	B	90	B	151	B	44	B
2	B	28	B	77	B	42	B	152	B	42	B
3	B	43	B	78	B	42	B	153	B	90	B
4	B	86	B	79	B	52	B	154	B	42	B
5	B	86	B	80	B	54	B	155	B	115	B
6	B	43	B	81	B	95	B	156	B	117	B
7	B	43	B	82	B	92	B	157	B	42	B
8	B	86	B	83	B	40	B	158	B	43	B
9	B	86	B	84	B	41	B	159	B	43	B
10	B	43	B	85	B	43	B	160	B	44	B
11	B	43	B	86	B	42	B	161	B	118	B
12	B	86	B	87	B	42	B	162	B	115	B
13	B	86	B	88	B	43	B	163	B	87	B
14	B	43	B	89	B	43	B	164	B	29	B
15	B	43	B	90	B	44	B	165	B	53	B
16	B	86	B	91	B	42	B	166	B	87	B
17	B	86	B	92	B	90	B	167	B	87	B
18	B	43	B	93	B	42	B	168	B	43	B
19	B	43	B	94	B	42	B	169	B	53	B
20	B	86	B	95	B	52	B	170	B	87	B
21	B	86	B	96	B	54	B	171	B	87	B
22	B	43	B	97	B	95	B	172	B	43	B
23	B	43	B	98	B	92	B	173	B	53	B
24	B	86	B	99	B	40	B	174	B	87	B
25	B	86	B	100	B	41	B	175	B	87	B
26	B	43	B	101	B	43	B	176	B	43	B
27	B	43	B	102	B	42	B	177	B	53	B
28	B	86	B	103	B	42	B	178	B	87	B
29	B	78	B	104	B	43	B	179	B	87	B
30	B	86	B	105	B	43	B	180	B	43	B
31	B	42	B	106	B	44	B	181	B	53	B
32	B	65	B	107	B	42	B	182	B	87	B
33	B	46	B	108	B	90	B	183	B	87	B
34	B	46	B	109	B	42	B	184	B	43	B
35	B	46	B	110	B	42	B	185	B	53	B
36	B	95	B	111	B	52	B	186	B	87	B
37	B	92	B	112	B	54	B	187	B	87	B
38	B	40	B	113	B	95	B	188	B	43	B
39	B	41	B	114	B	92	B	189	B	53	B
40	B	43	B	115	B	40	B	190	B	87	B
41	B	46	B	116	B	41	B	191	B	73	B
42	B	43	B	117	B	43	B	192	B	87	B
43	B	43	B	118	B	42	B	193	B	63	B
44	B	44	B	119	B	42	B	194	B	45	B
45	B	42	B	120	B	43	B	195	B	33	B
46	B	90	B	121	B	43	B	196	B	97	B
47	B	46	B	122	B	44	B	197	B	93	B
48	B	52	B	123	B	42	B	198	B	56	B
49	B	54	B	124	B	90	B	199	B	45	B
50	B	95	B	125	B	42	B	200	B	45	B
51	B	92	B	126	B	42	B	201	B	53	B
52	B	40	B	127	B	52	B	202	B	57	B
53	B	41	B	128	B	54	B	203	B	45	B
54	B	43	B	129	B	95	B	204	B	87	B
55	B	46	B	130	B	92	B	205	B	45	B
56	B	43	B	131	B	40	B	206	B	54	B
57	B	43	B	132	B	41	B	207	B	97	B
58	B	44	B	133	B	43	B	208	B	93	B
59	B	42	B	134	B	42	B	209	B	56	B
60	B	90	B	135	B	42	B	210	B	45	B
61	B	42	B	136	B	43	B	211	B	45	B
62	B	42	B	137	B	43	B	212	B	53	B
63	B	52	B	138	B	44	B	213	B	55	B
64	B	54	B	139	B	42	B	214	B	45	B
65	B	95	B	140	B	90	B	215	B	87	B
66	B	92	B	141	B	42	B	216	B	87	B
67	B	40	B	142	B	42	B	217	B	54	B
68	B	41	B	143	B	52	B	218	B	97	B
69	B	43	B	144	B	86	B	219	B	93	B
70	B	42	B	145	B	104	B	220	B	56	B
71	B	42	B	146	B	54	B	221	B	87	B
72	B	43	B	147	B	42	B	222	B	41	B
73	B	43	B	148	B	42	B	223	B	53	B
74	B	44	B	149	B	43	B	224	B	55	B
75	B	42	B	150	B	43	B	225	B	45	B
SUM BRØK		4347		SUM BRØK		4028		SUM BRØK		4953	

Fortsetter neste side

Signaturer e.f. for
Dato 14.12.17
Hjemmelshaver Selvaag Bolig Lørenporten AS

Karianne Hoffart
Advokat

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3
Side 2 av 2

Gnr. 124 Bnr. 270 OSLO

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

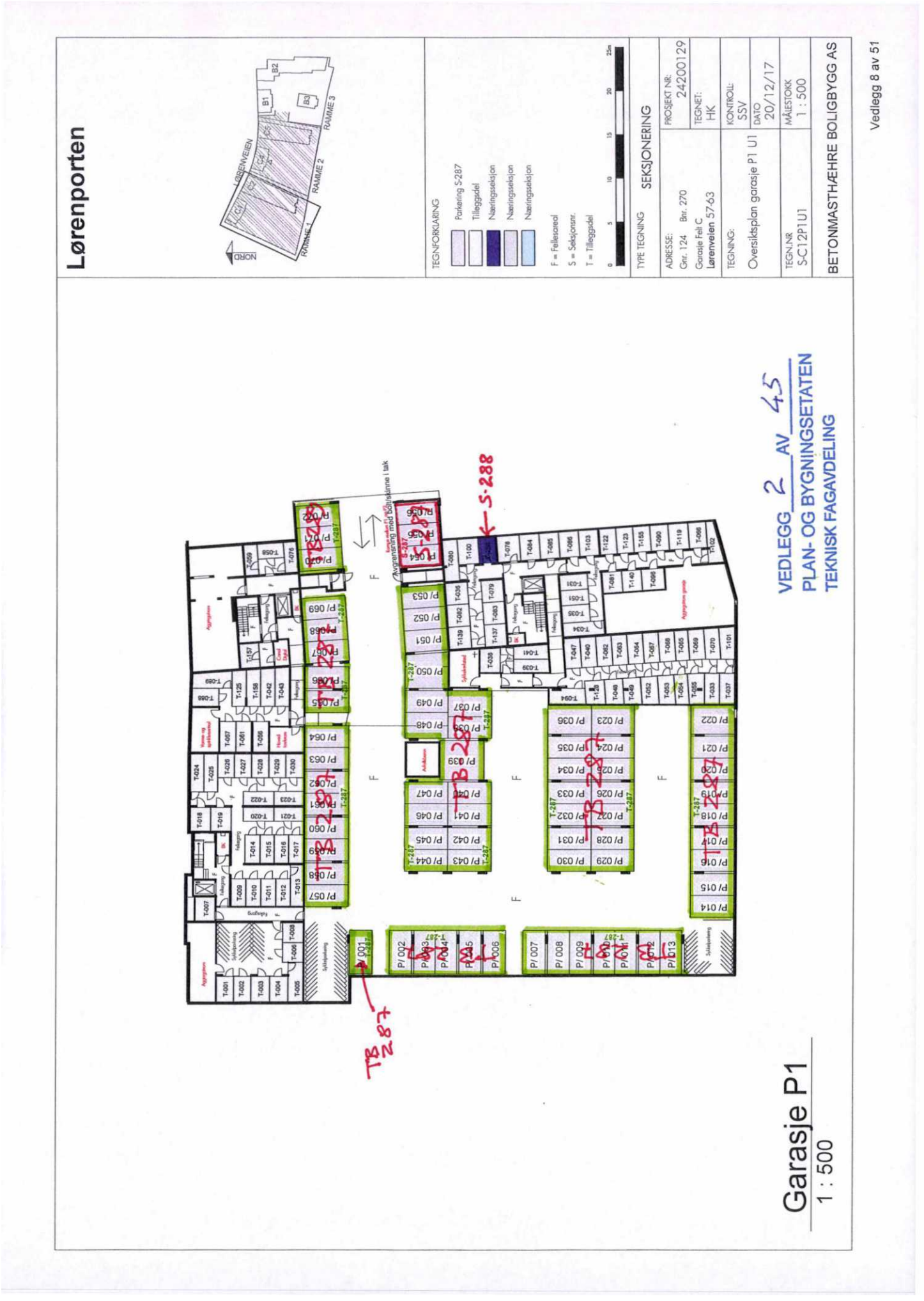
S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
226	B	87	B	301	N	1					
227	B	87	B	302	N	1					
228	B	54	B	303	N	1					
229	B	97	B	304	N	1					
230	B	93	B	305	N	1					
231	B	56	B	306	N	1					
232	B	87	B	307	N	1					
233	B	41	B	308	N	1					
234	B	53	B	309	N	1					
235	B	55	B	310	N	1					
236	B	45	B	311	N	1					
237	B	87	B	312	N	1					
238	B	87	B	313	N	1					
239	B	54	B	314	N	1					
240	B	97	B	315	N	1					
241	B	93	B	316	N	2					
242	B	56	B	317	N	2					
243	B	87	B	318	N	2					
244	B	41	B	319	N	2					
245	B	53	B	320	N	2					
246	B	55	B	321	N	2					
247	B	45	B	322	N	2					
248	B	87	B	323	N	2					
249	B	87	B								
250	B	54	B								
251	B	97	B								
252	B	93	B								
253	B	56	B								
254	B	87	B								
255	B	41	B								
256	B	53	B								
257	B	55	B								
258	B	45	B								
259	B	87	B								
260	B	87	B								
261	B	54	B								
262	B	97	B								
263	B	93	B								
264	B	56	B								
265	B	87	B								
266	B	41	B								
267	B	53	B								
268	B	55	B								
269	B	45	B								
270	B	87	B								
271	B	87	B								
272	B	97	B								
273	B	99	B								
274	B	87	B								
275	B	41	B								
276	B	53	B								
277	B	55	B								
278	B	45	B								
279	B	87	B								
280	B	95	B								
281	B	95	B								
282	B	41	B								
283	B	53	B								
284	B	55	B								
285	B	102	B								
286	B	97	B								
287	N	159	B								
288	N	1									
289	N	1									
290	N	1									
291	N	1									
292	N	1									
293	N	1									
294	N	1									
295	N	1									
296	N	1									
297	N	1									
298	N	1									
299	N	1									
300	N	1									
SUM BRØK		4468		SUM BRØK		31		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 17827 = **NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Signaturer e.f. for
Dato 14.12.17 Hjemmelshaver Selvaag Bolig Lørenporten AS

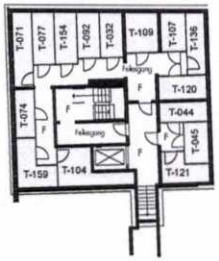
Karianne Hoffart
Advokat

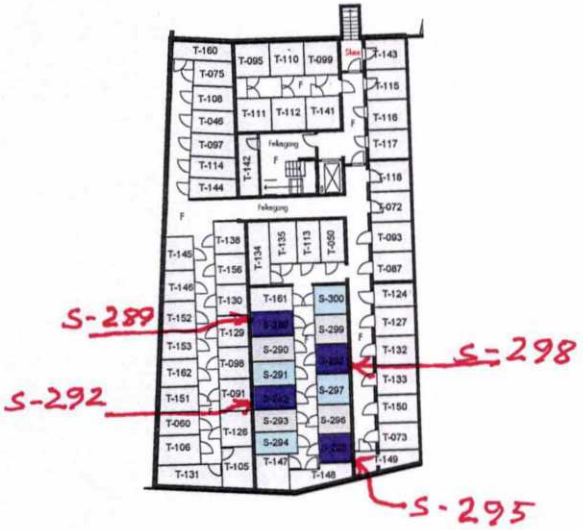

Kart protokoll. Lørenveien 57-63. Seksjonering.
20171935-16. 124/270.
Euref89 sone32.
14.08.2018
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Lørenveien
124/292
124/270
Felles
124/269
Alnabanen
Y 600550
Y 600500
Y 600450
Y 600400
X 6644900
X 6644850
VEDLEGG 1 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
NORD
TEGNFORKLARING
Parkering S-287
Tilleggsdel
Næringsseksjon
Næringsseksjon
Næringsseksjon
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Garasje Felt C
Lørenveien 57-63
PROSJEKT NR: 24200129
TEGNET: HK
TEGNING:
Oversiktsplan garasje P1 U1
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C12P1U1
MÅLESTOKK 1 : 500
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
Vedlegg 8 av 51
S-288
TB 287
VEDLEGG 2 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Garasje P1
1 : 500

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

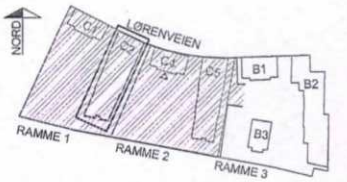
Lørenporten





C2 Plan U2

1 : 500



TEGNFORKLARING

- Parkering S-287
- Tilleggsdel
- Næringsseksjon
- Næringsseksjon
- Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 5 10 15 20 25m

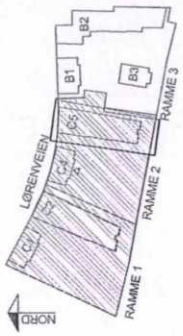
TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Garasje Felt C Lørenveien 57-63	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: C2 Plan U2	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C2U2	MÅLESTOKK: 1 : 500

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

VEDLEGG 3 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
NORD
TEGNFORKLARING
Parkering S-287
Tilleggsdel
Næringsseksjon
Næringsseksjon
Næringsseksjon
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Garasje Felt C Lørenveien 57-63
PROSJEKT NR: 242001129
TEGNET: HK
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGNING: Oversiktsplan garasje P2 U1
TEGN.NR S-C45P2U1
MÅLESTOKK 1 : 500
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
Vedlegg 10 av 51
VEDLEGG 4 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
P2
Garasje P2
1 : 500

Lørenporten



TEGNFORKLARING

Parkering S-287
Tilleggsdel
Næringsseksjon
Næringsseksjon
Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 5 10 15 20 25m

TYPE TEGNING SEKSJONERING

ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Garasje Felt C
Lørenveien 57-63

PROSJEKT NR: 24200129
TEGNET: HK

TEGNING:
C5 Plan U2

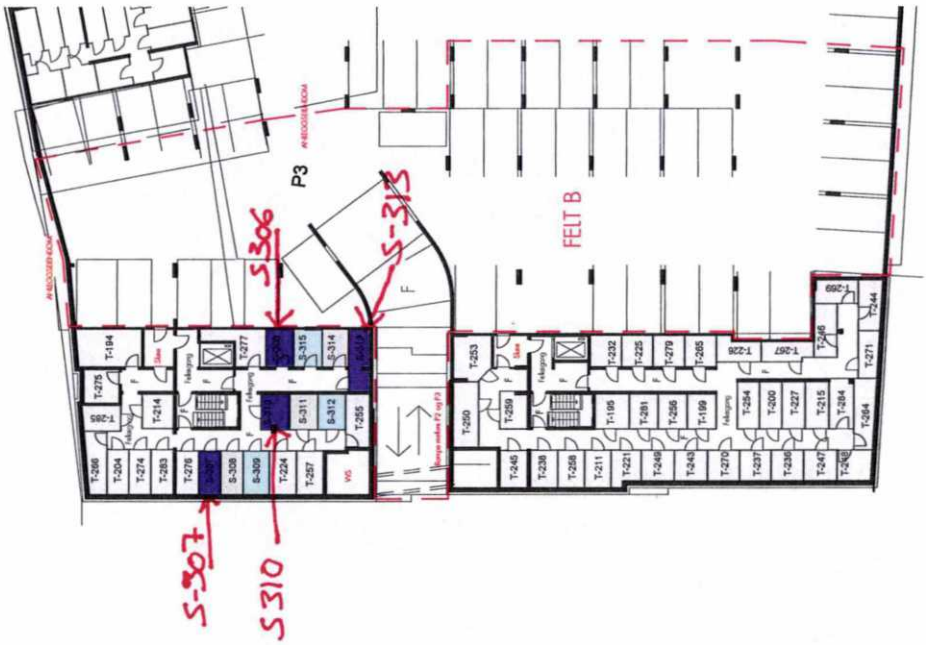
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17

TEGN.NR S-C5U2

MÅLESTOKK 1 : 500

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Vedlegg 11 av 51

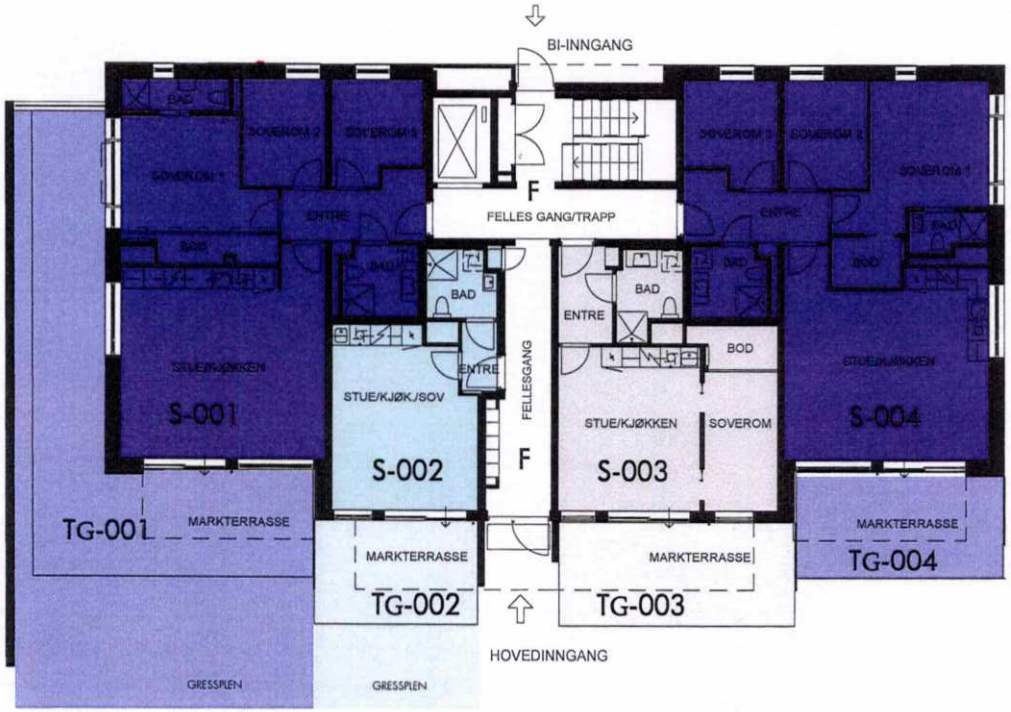


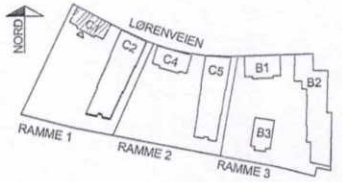
C5 Plan U2
1 : 500

VEDLEGG 5 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 1. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C10100	MÅLESTOKK 1 : 200

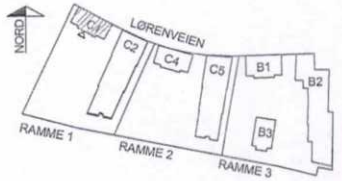
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

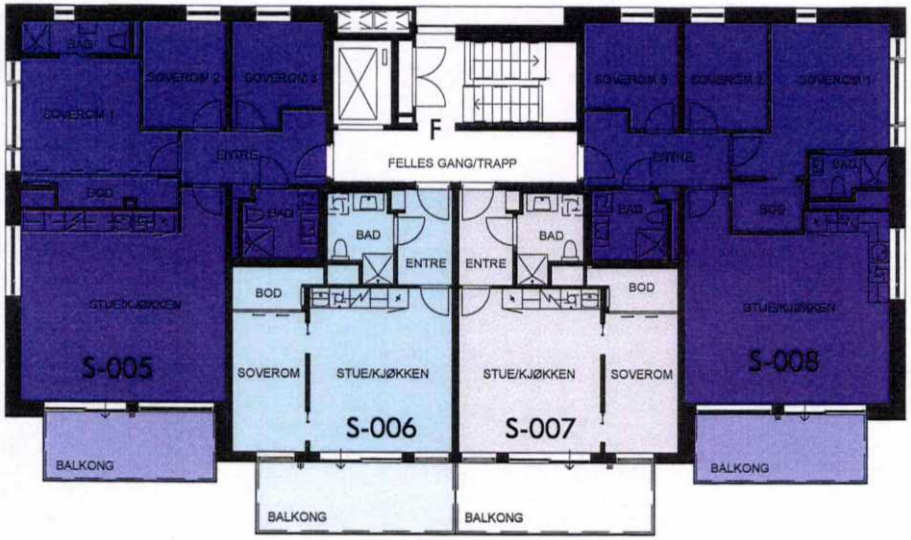
Plan 1
1 : 200

VEDLEGG 6 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

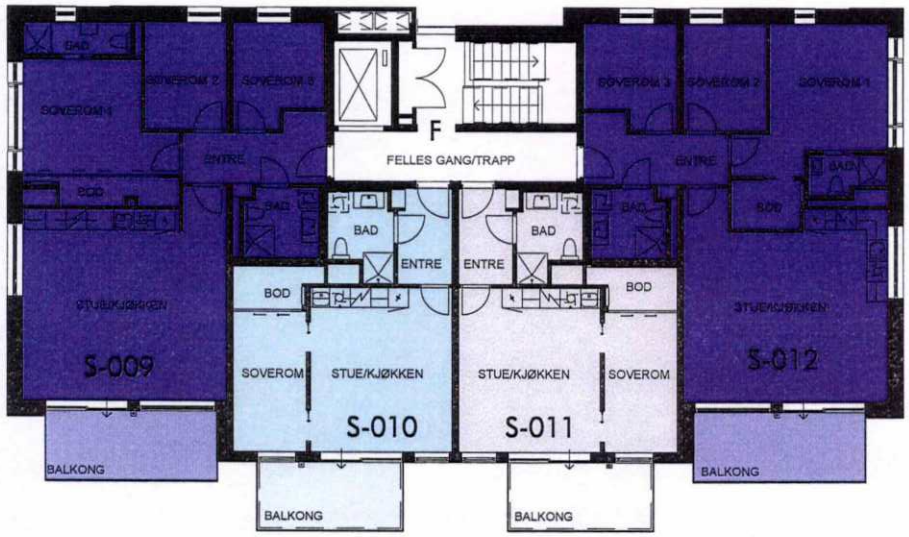
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 2. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR S-C10200	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

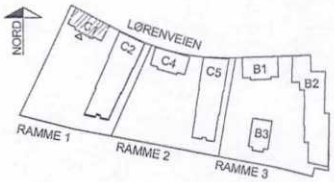
Plan 2
1 : 200

VEDLEGG 7 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

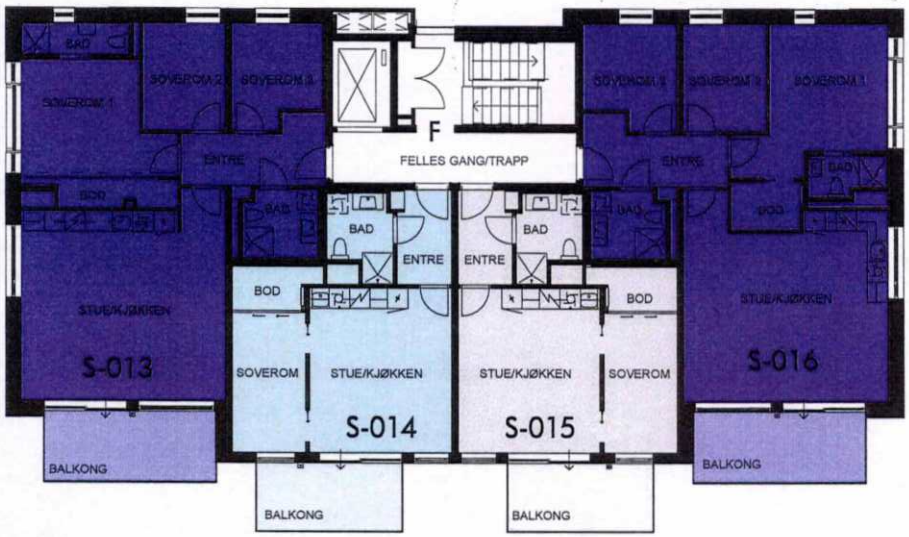
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 3. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C10300	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

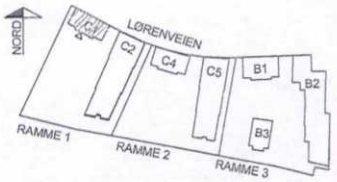
Plan 3
1 : 200

VEDLEGG 8 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING	SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 4. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C10400	MÅLESTOKK 1 : 200

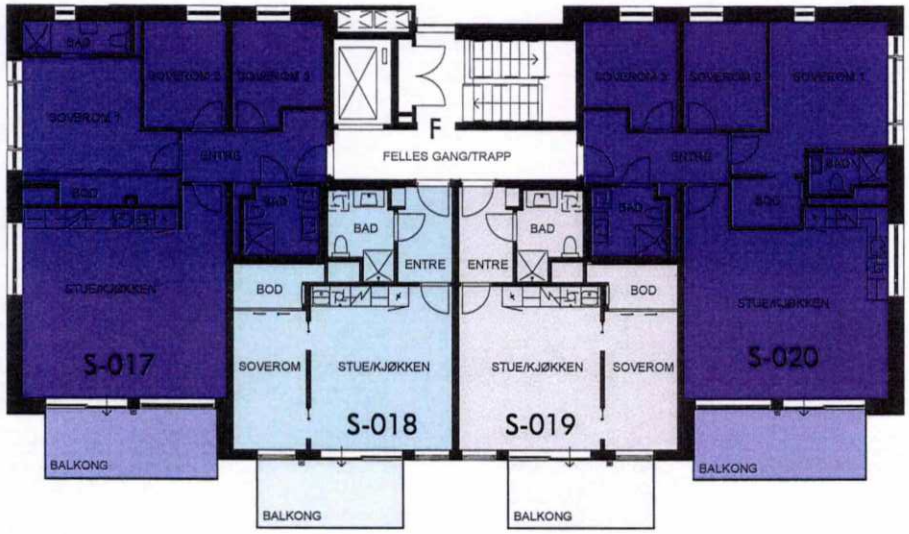
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

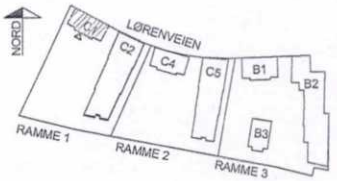
Plan 4
1 : 200

VEDLEGG 9 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 5. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C10500	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

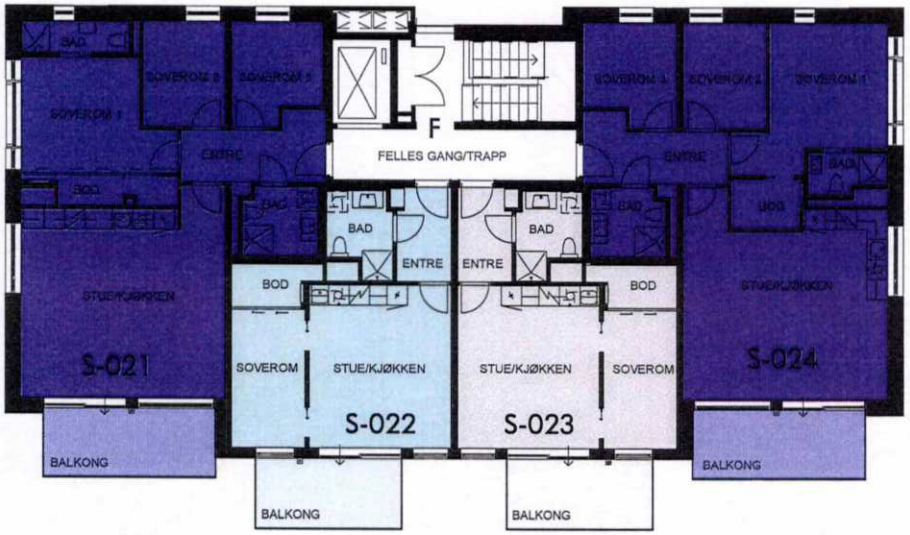
Plan 5
1 : 200

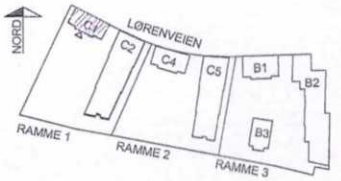
VEDLEGG 10 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 26 av 61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

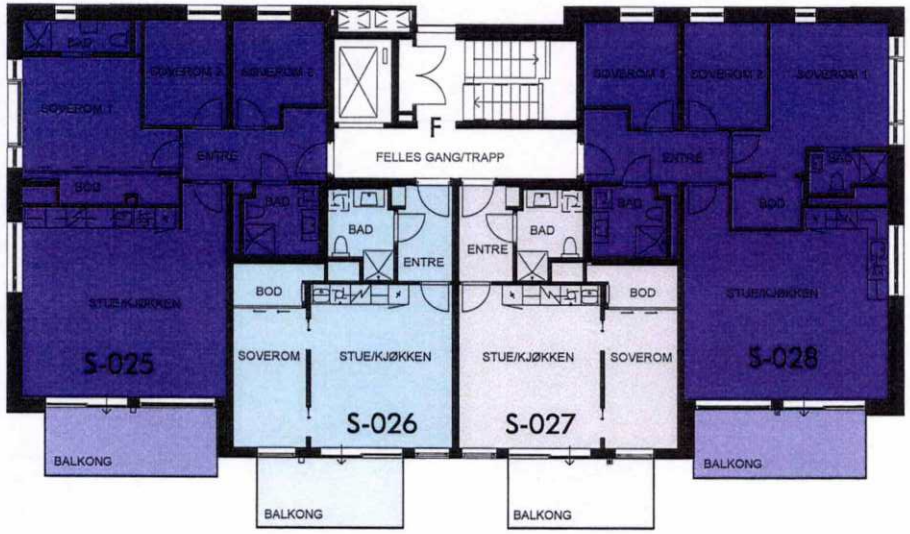
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 6. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C10600	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

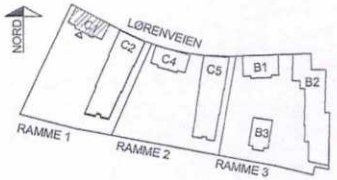
Plan 6
1 : 200

VEDLEGG 11 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

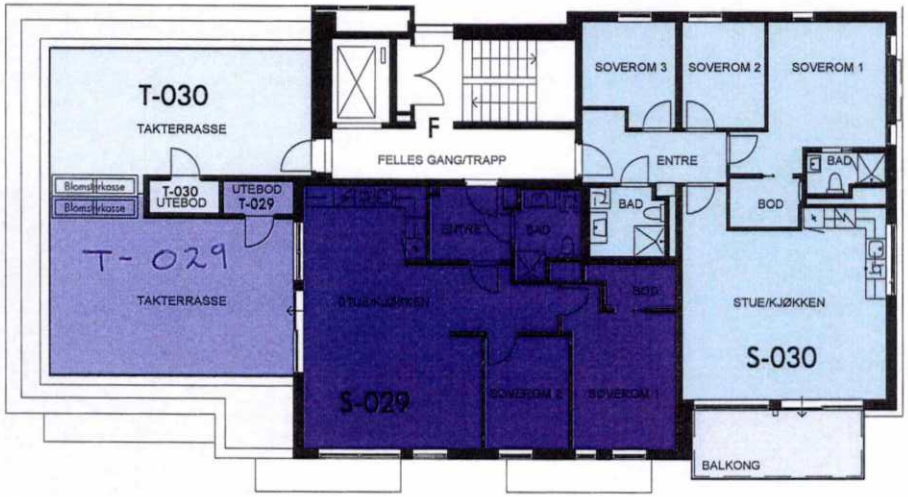
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 7. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C10700	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

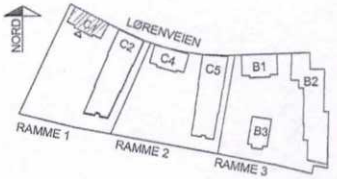
Plan 7
1 : 200

VEDLEGG 12 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

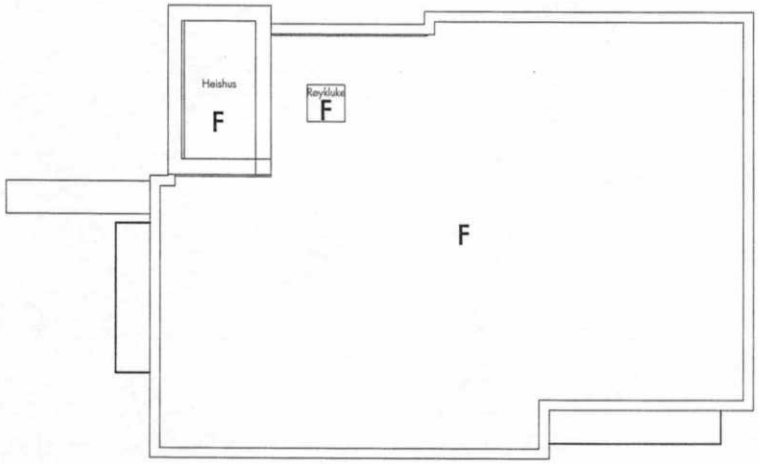
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 8. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C10800	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Plan 8
1 : 200

VEDLEGG 13 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

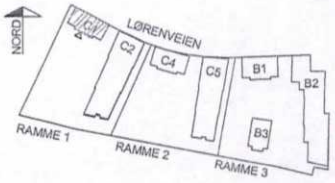
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Plan tak
1 : 200

VEDLEGG 14 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Lørenporten



TEGNFORKLARING
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

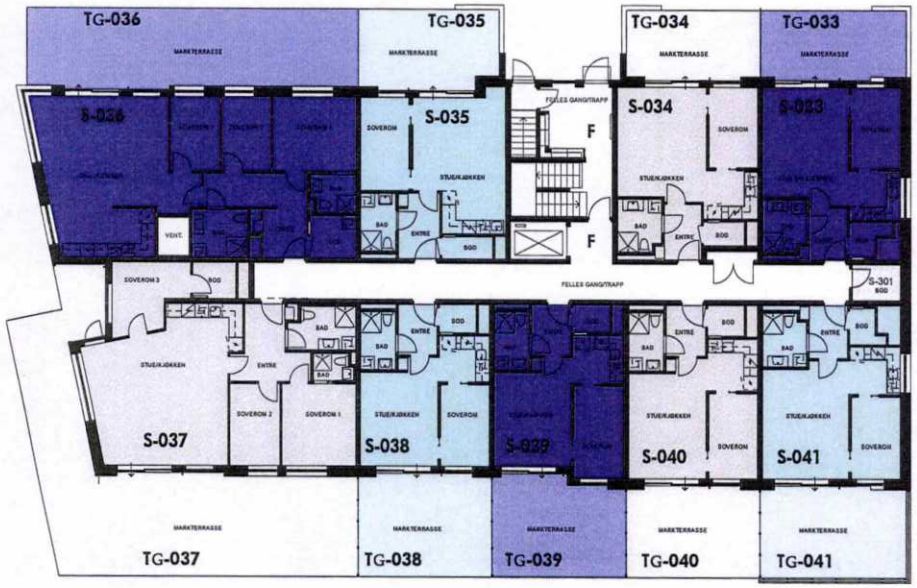
TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C1 Lørenveien 57	PROSJEKT NR: 24200129 TEGNET: HK
TEGNING: Takplan	KONTROLL: SSV DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C10900	MÅLESTOKK 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

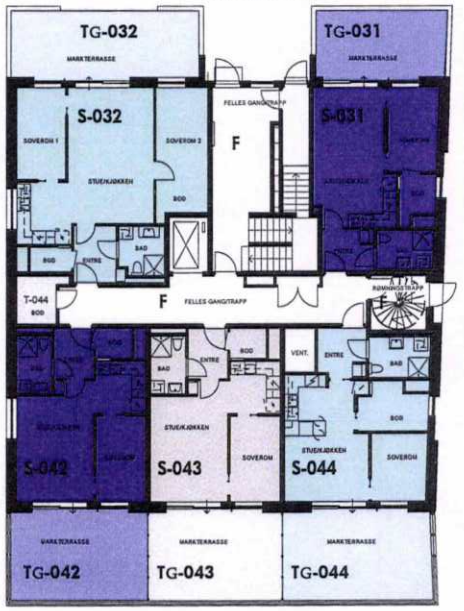
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

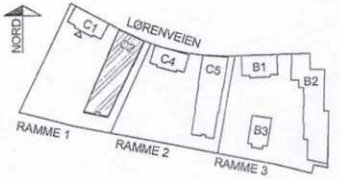
Lørenporten

LØRENVEIEN 59B



LØRENVEIEN 59A





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A / 59B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 1. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C20100	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Plan 1
1 : 300

VEDLEGG 15 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

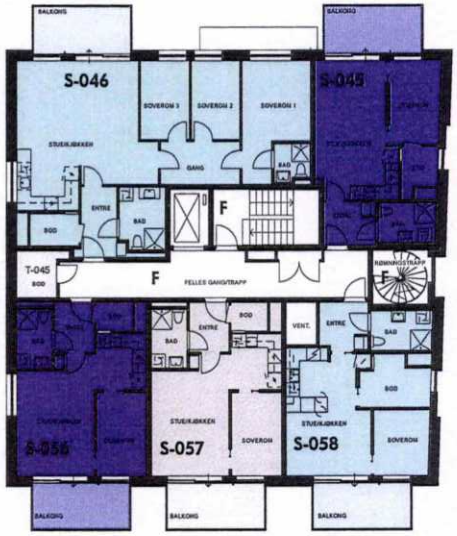
Rev. A 08.01.18

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

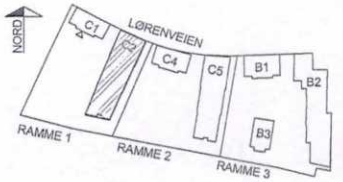
LØRENVEIEN 59B



LØRENVEIEN 59A



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING	SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A / 59B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 2. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C20200	MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS	

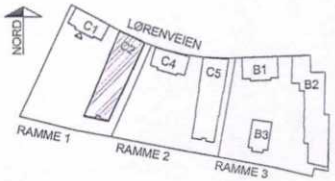
Plan 2
1 : 300

VEDLEGG 16 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

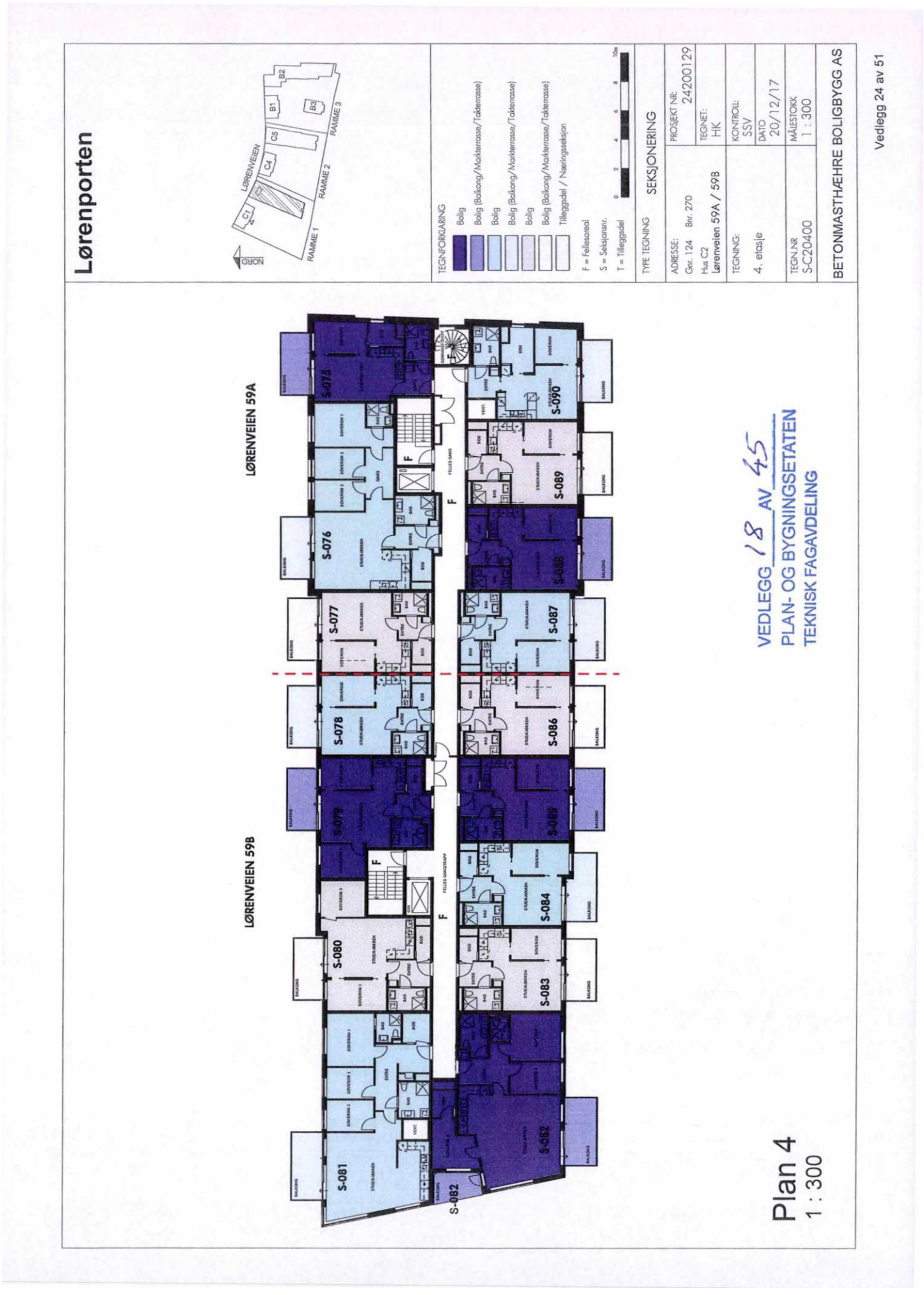
TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A / 59B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 3. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR S-C20300	MÅLESTOKK: 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Plan 3
1 : 300

VEDLEGG 17 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
NORD
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C2
Lørenveien 59A / 59B
PROSJEKT NR: 242001129
TEGNET: HK
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGNING: 4. etasje
TEGN.NR S-C20400
MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
LØRENVEIEN 59A
LØRENVEIEN 59B
S-075
S-076
S-077
S-078
S-079
S-080
S-081
S-082
S-083
S-084
S-085
S-086
S-087
S-088
S-089
S-090
F
VEDLEGG 18 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 4
1 : 300
Vedlegg 24 av 51

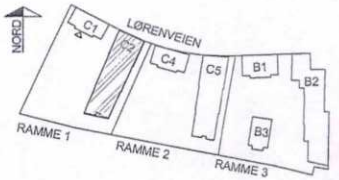

Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
NORD
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C2
Lørenveien 59A / 59B
PROSJEKT NR: 24200129
TEGNET: HK
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGNING: 5. etasje
TEGN.NR S-C20500
MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
LØRENVEIEN 59A
LØRENVEIEN 59B
S-091
S-092
S-093
S-094
S-095
S-096
S-097
S-098
S-099
S-100
S-101
S-102
S-103
S-104
S-105
S-106
F
VEDLEGG 19 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 5
1 : 300
Vedlegg 25 av 51

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A / 59B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 6. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C20600	MÅLESTOKK 1 : 300

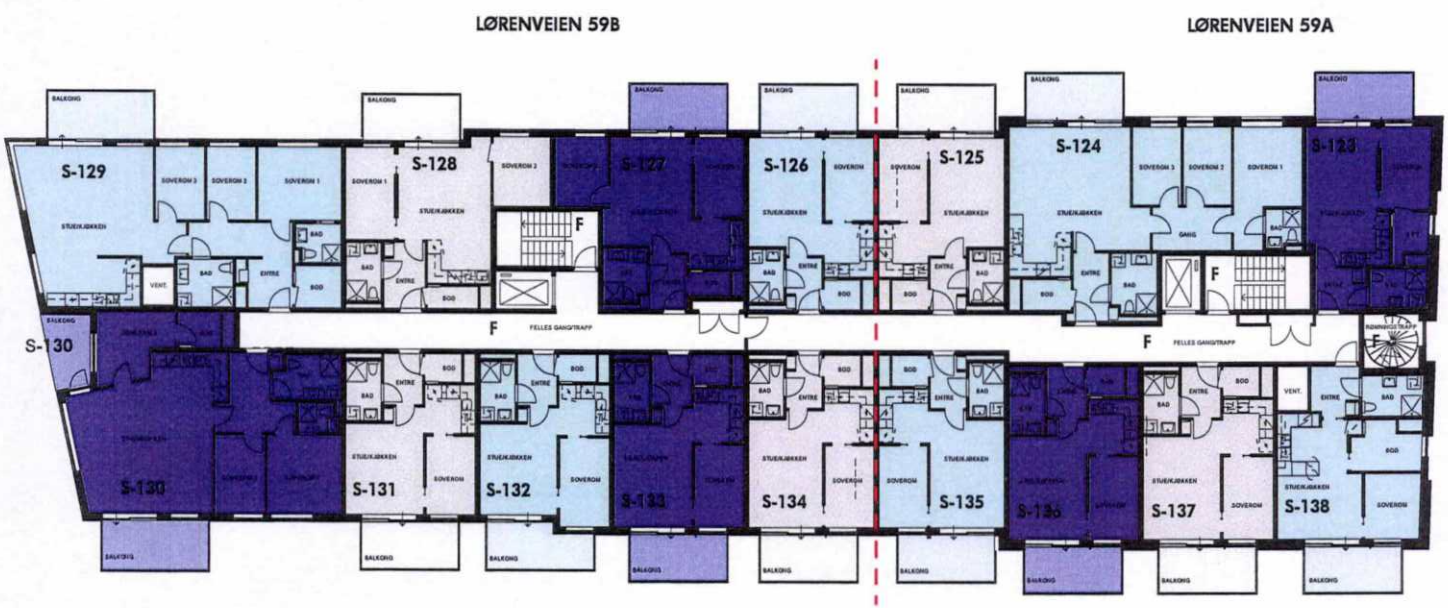
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

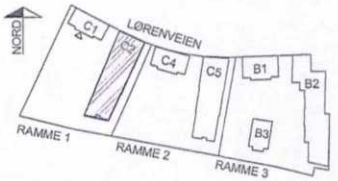
Plan 6
1 : 300

VEDLEGG 20 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A / 59B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 7. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C20700	MÅLESTOKK: 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

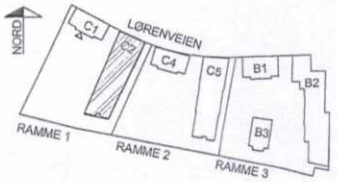
VEDLEGG 21 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

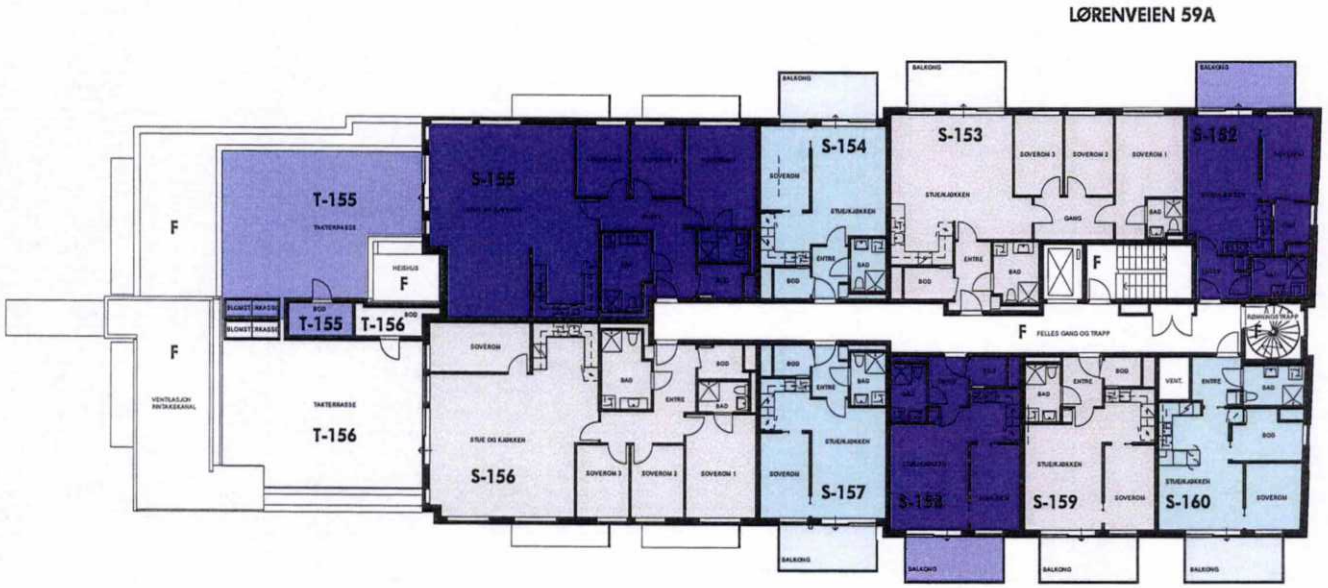
Plan 7
1 : 300


Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
C1
C2
C3
C4
C5
B1
B2
B3
NORD
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
Tilleggsdel / Næringsseksjon
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C2
Lørenveien 59A / 59B
PROSJEKT NR: 242000129
TEGNET: HK
TEGNING:
8. etasje
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C20800
MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
LØRENVEIEN 59A
LØRENVEIEN 59B
S-139
S-140
S-141
S-142
S-143
S-144
S-145
S-146
S-147
S-148
S-149
S-150
S-151
T-144
T-145
F
FELLES GANG
VEDLEGG 22 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 8
1 : 300
Vedlegg 28 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 9. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR S-C20900	MÅLESTOKK: 1 : 300

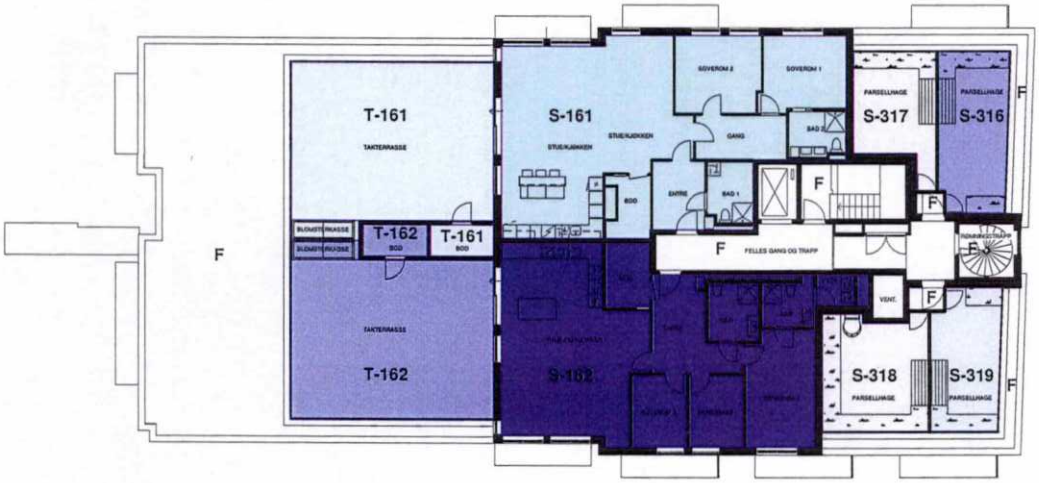
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

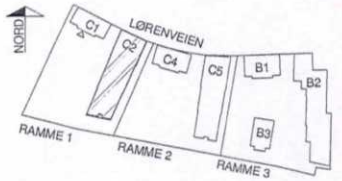
Plan 9
1 : 300

VEDLEGG 23 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Lørenporten

LØRENVEIEN 59A





Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn	Kontr
C	03.07.18	Skille parsellhager	KB	SSV
B	21.06.18	Skille parsellhager	KB	SSV
A	15.05.18	Seksjoneringsskille parsellhager	KB	SSV

TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: **SEKSJONERING**

ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C2
Lørenveien 59A / 59B

PROSJEKT NR: 24200129

TEGNET: HK

TEGNING: 10. etasje

KONTROLL: SSV

DATO 20/12/17

TEGN.NR S-C21000

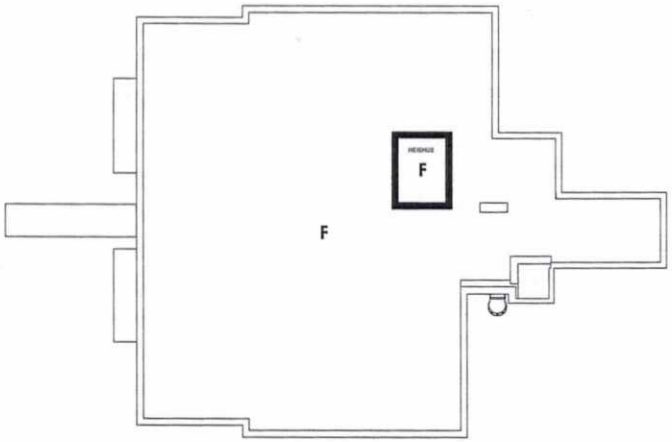
MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

VEDLEGG 24 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 10
1 : 300

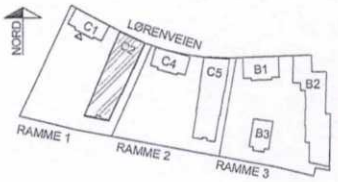
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Plan 11
1 : 300

VEDLEGG 25 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel / Næringsseksjon

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

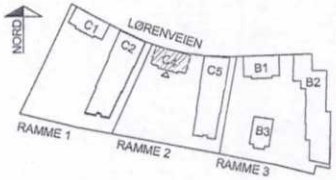
0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING	SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C2 Lørenveien 59A	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: Takplan	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C21100	MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 1. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40100	MÅLESTOKK: 1 : 200

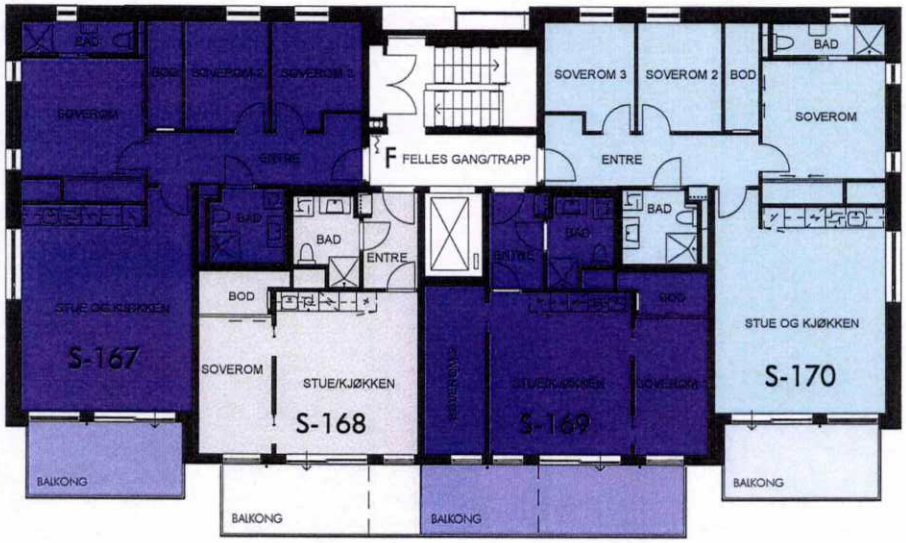
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

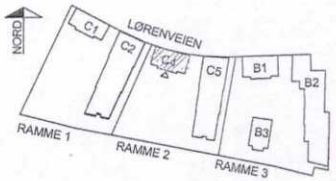
VEDLEGG 26 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 1
1 : 200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 2. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40200	MÅLESTOKK: 1 : 200

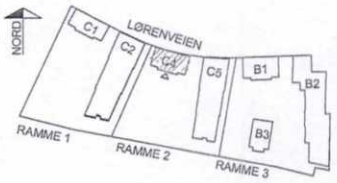
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Plan 2
1 : 200

VEDLEGG 27 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

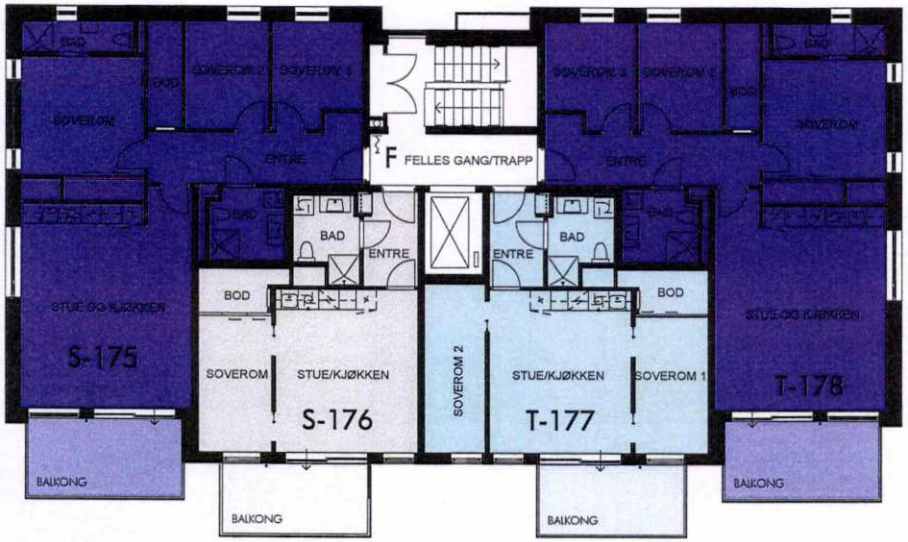
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 3. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40300	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

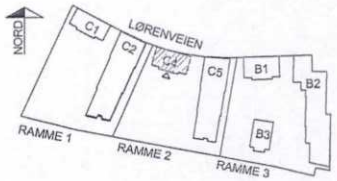
Plan 3
1 : 200

VEDLEGG 28 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 4. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40400	MÅLESTOKK: 1 : 200

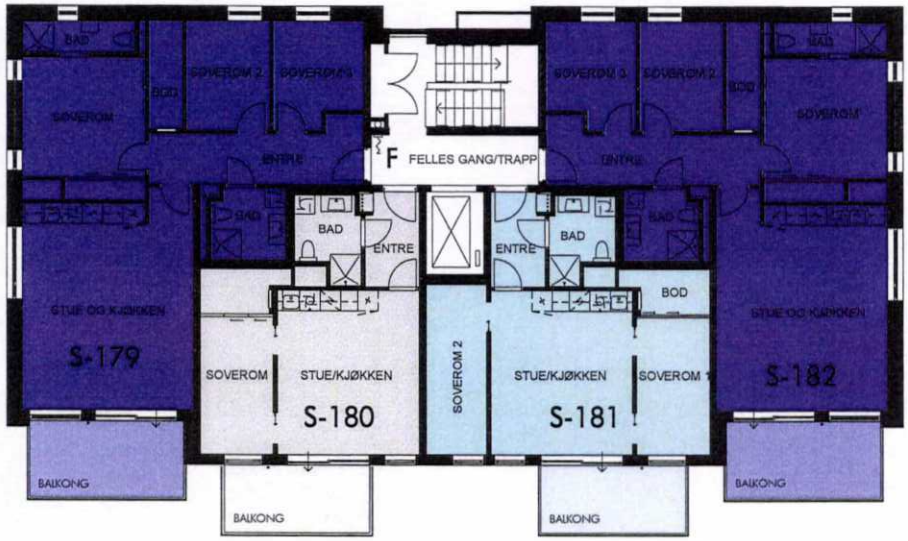
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

VEDLEGG 29 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

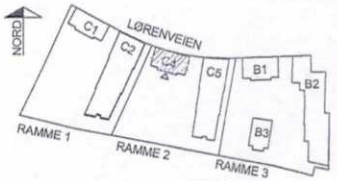
Plan 4
1 : 200

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 5. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40500	MÅLESTOKK: 1 : 200

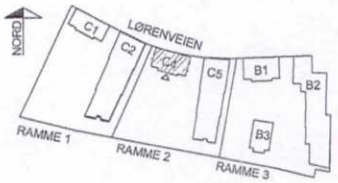
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

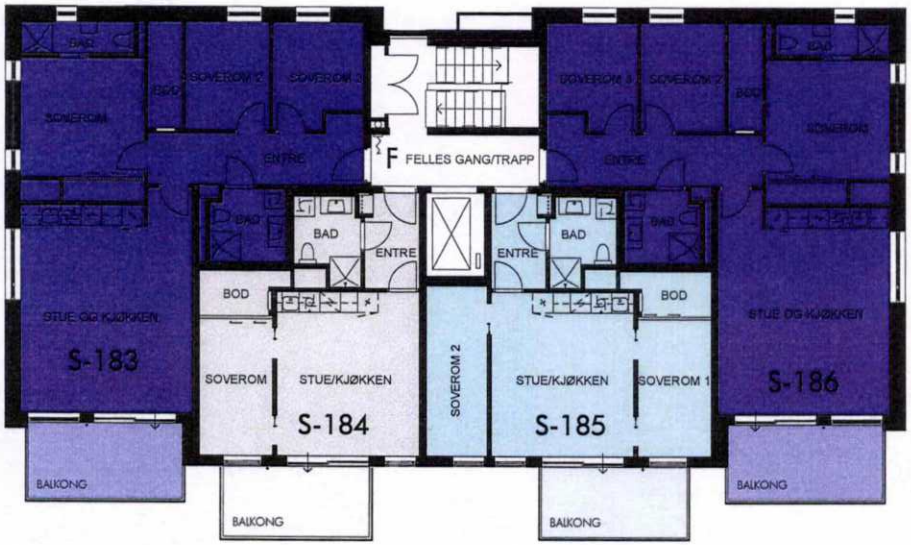
Plan 5
1 : 200

VEDLEGG 30 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

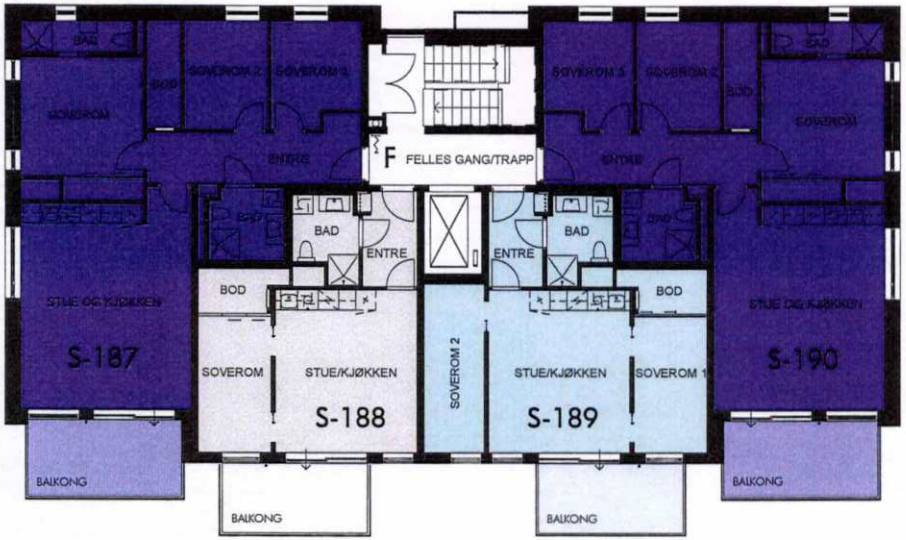
TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 6. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40600	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

VEDLEGG 31 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 6
1 : 200

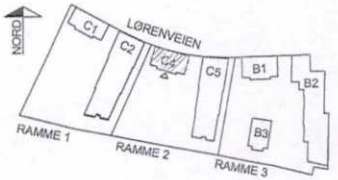
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Plan 7
1 : 200

VEDLEGG 32 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Lørenporten



TEGNFORKLARING
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

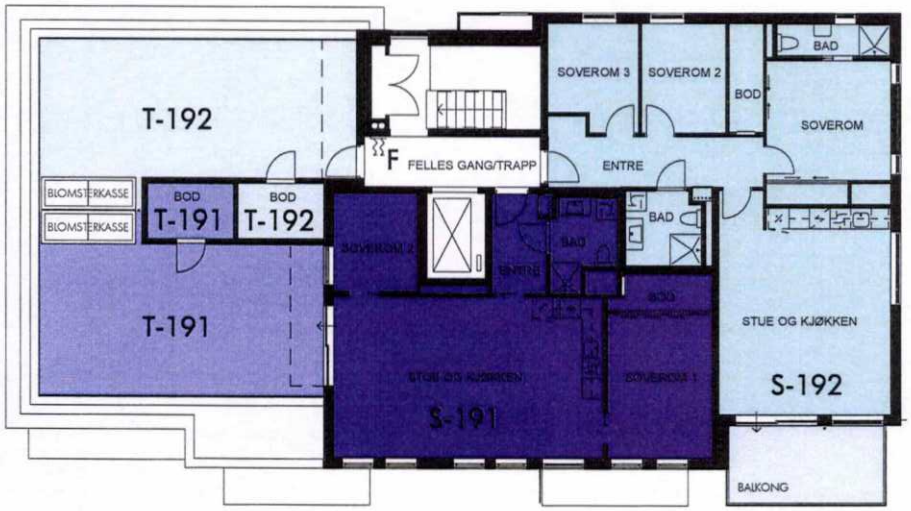
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

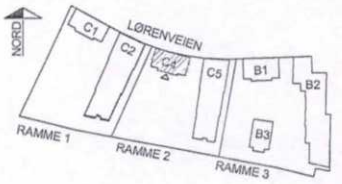
TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C4 Lørenveien 61	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 7. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C40700	MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13



Lørenporten



TEGNFORKLARING

- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 1 2 3 4 5m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C4
Lørenveien 61

PROSJEKT NR: 24200129

TEGNET: HK

TEGNING: 8. etasje

KONTROLL: SSV

DATO: 20/12/17

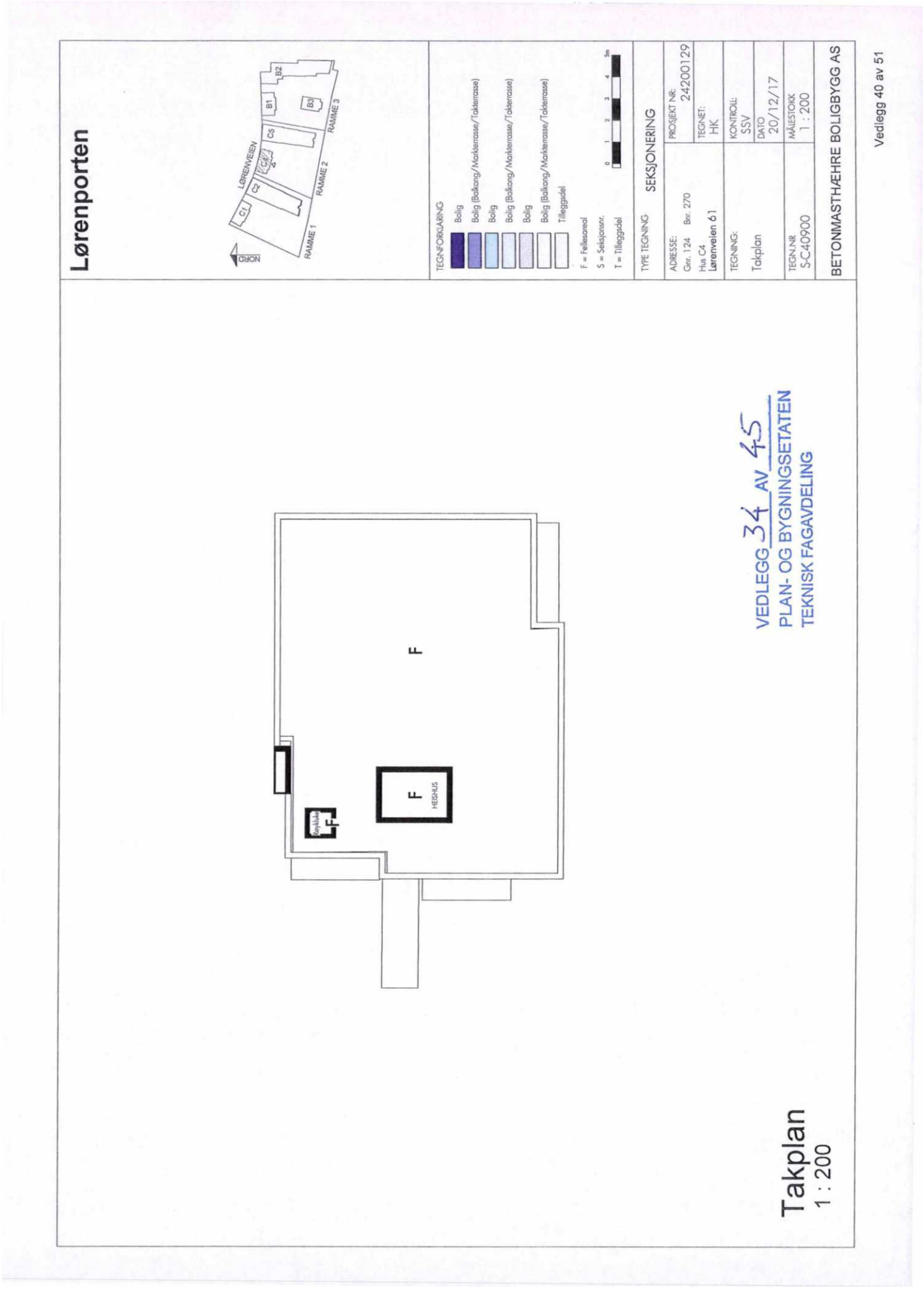
TEGN.NR: S-C40800

MÅLESTOKK: 1 : 200

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

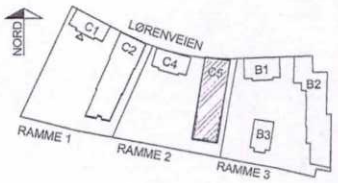
VEDLEGG 33 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

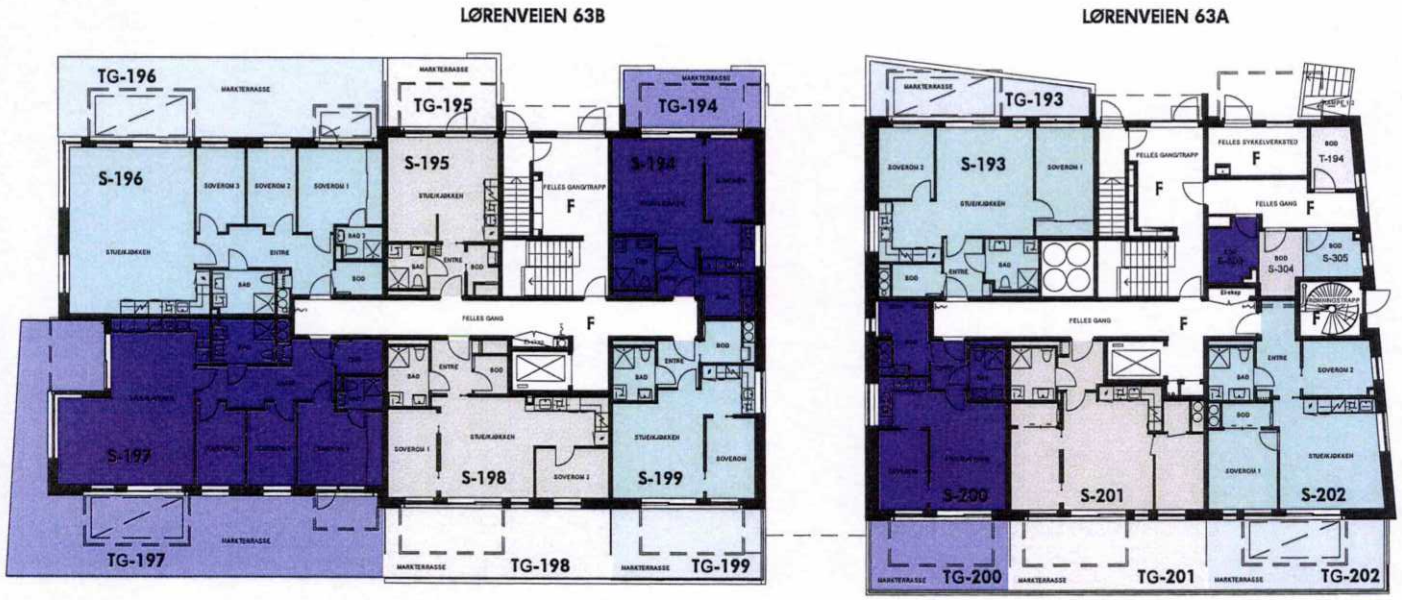
Plan 8
1 : 200


Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
NORD
TEGNFORKLARING
Bolig
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C4
Lørenveien 61
PROSJEKT NR: 24200129
TEGNET: HK
TEGNING: Takplan
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C40900
MÅLESTOKK 1 : 200
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
Takplan
1 : 200
F
HEISHUS
Røykluke
VEDLEGG 34 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Vedlegg 40 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING	
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 1. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50100	MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS	

VEDLEGG 35 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 1
1 : 300

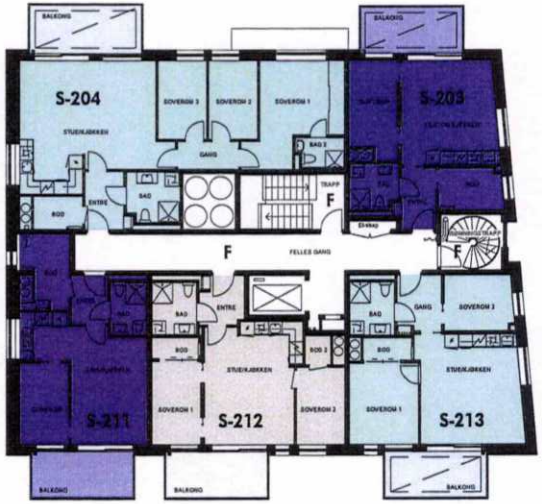
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

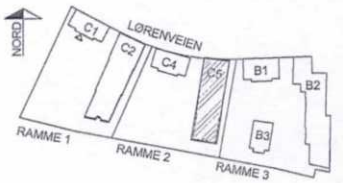
Lørenporten

LØRENVEIEN 63B



LØRENVEIEN 63A





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

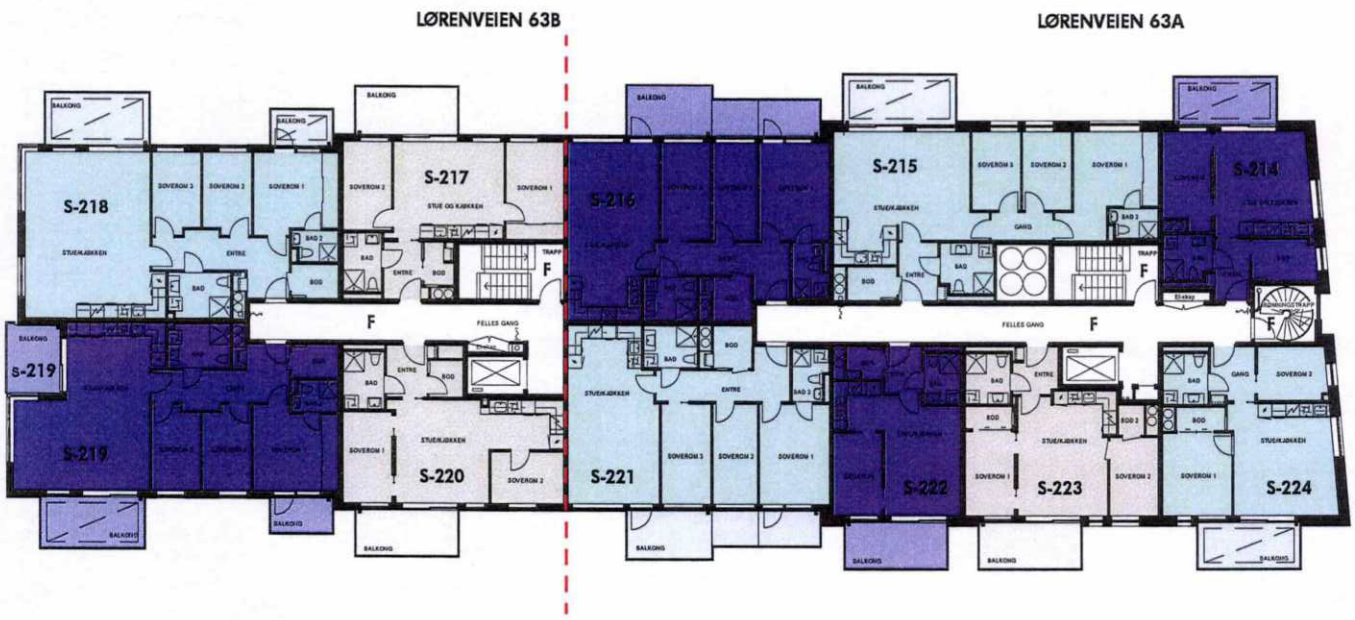
TYPE TEGNING	SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129 TEGNET: HK
TEGNING: 2. etasje	KONTROLL: SSV DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50200	MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS	

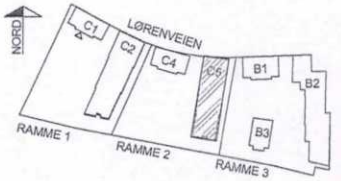
VEDLEGG 36 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 2
1 : 300

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129 TEGNET: HK
TEGNING: 3. etasje	KONTROLL: SSV DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50300	MÅLESTOKK 1 : 300

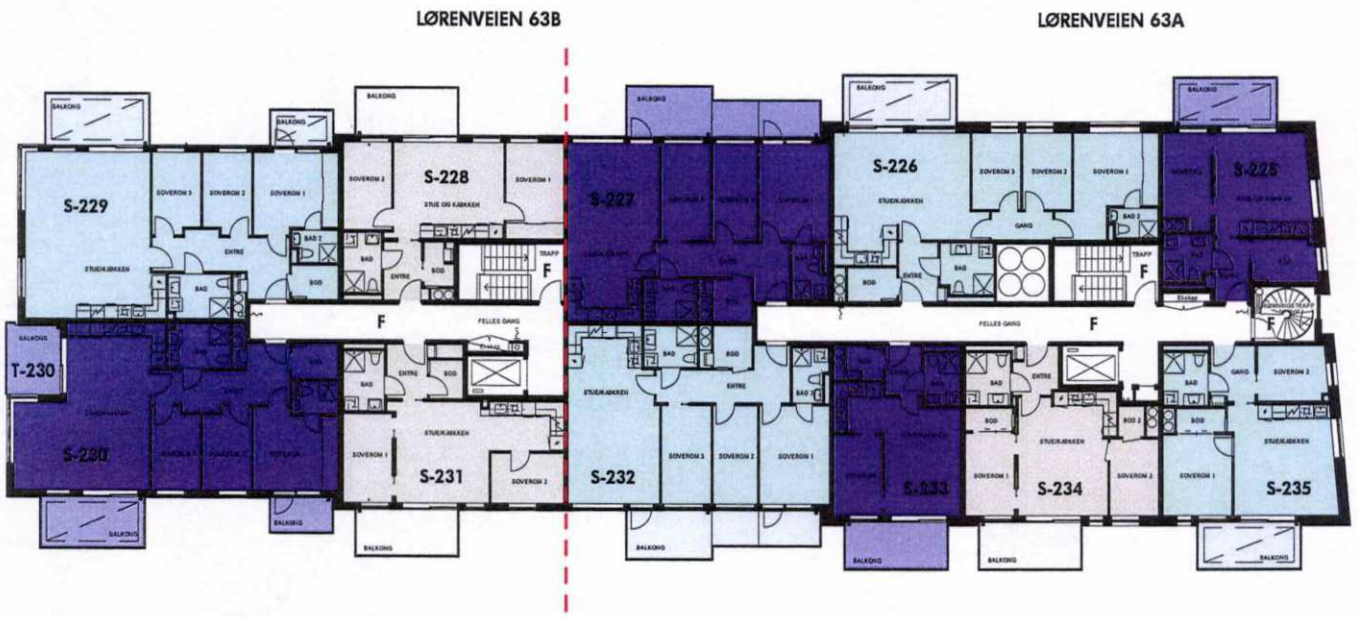
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

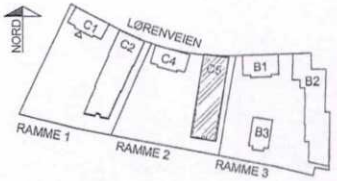
Plan 3
1 : 300

VEDLEGG 37 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 4. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR S-C50400	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

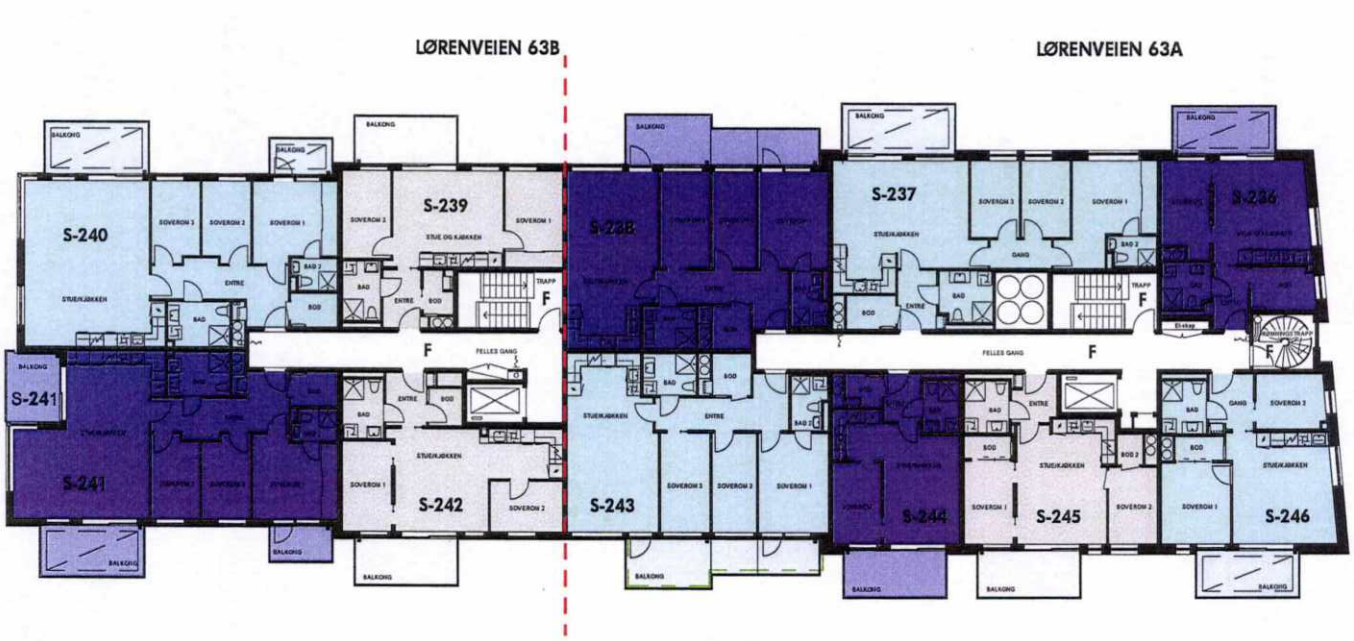
Plan 4
1 : 300

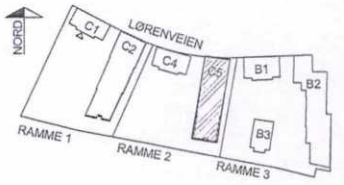
VEDLEGG 38 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Side 54 av 61

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING	SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129 TEGNET: HK
TEGNING: 5. etasje	KONTROLL: SSV DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50500	MÅLESTOKK 1 : 300

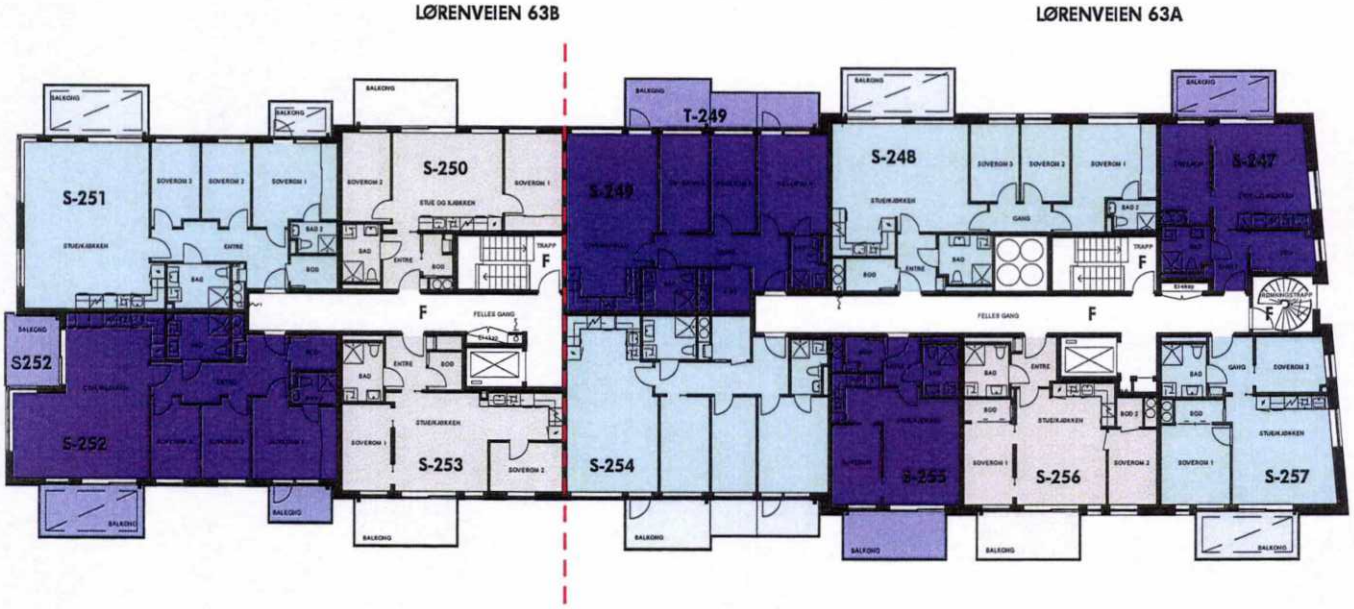
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

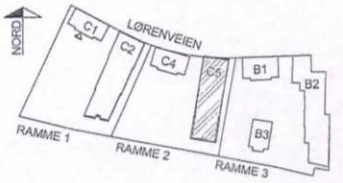
Plan 5
1 : 300

VEDLEGG 39 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

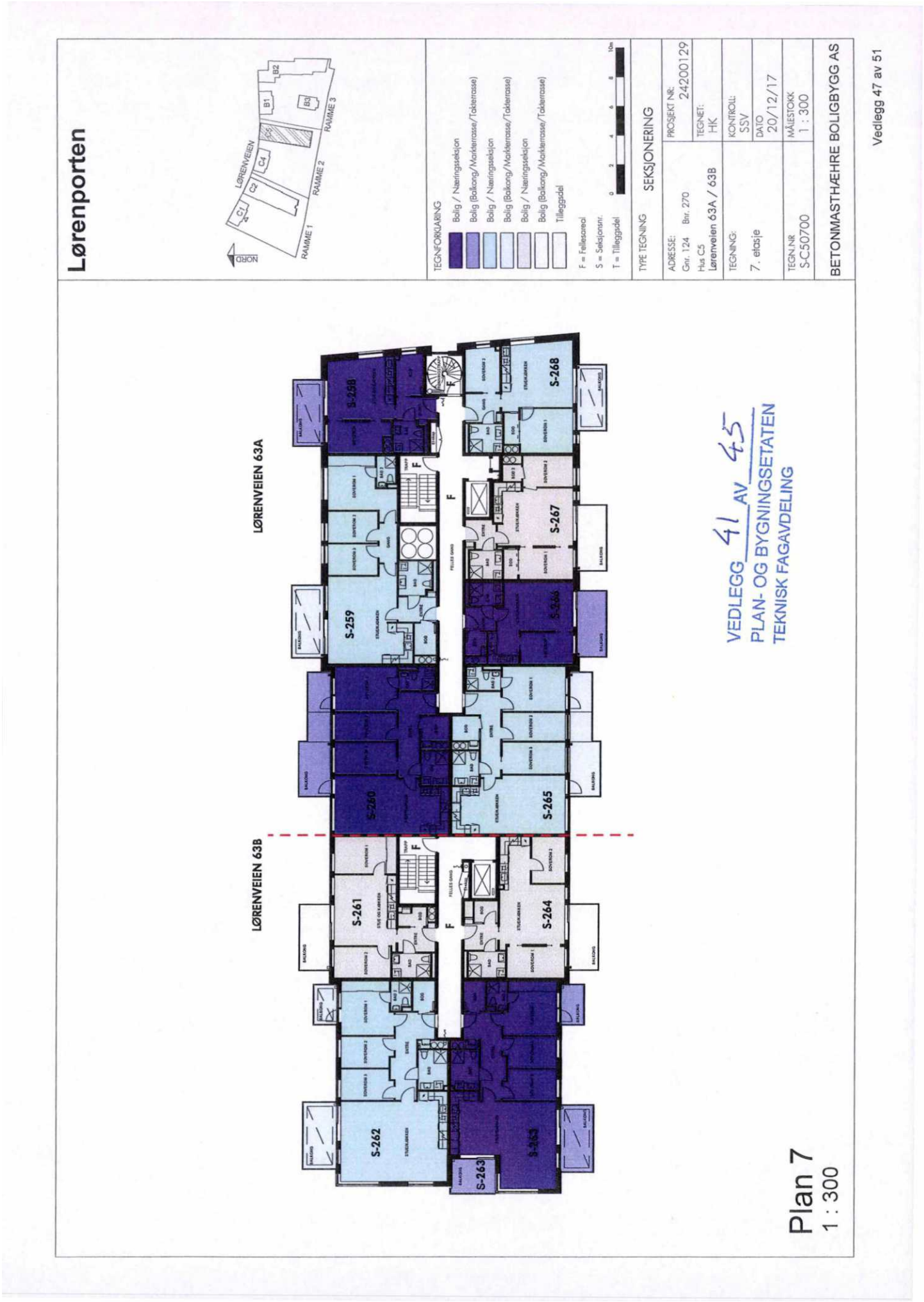
TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 6. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO: 20/12/17
TEGN.NR: S-C50600	MÅLESTOKK: 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

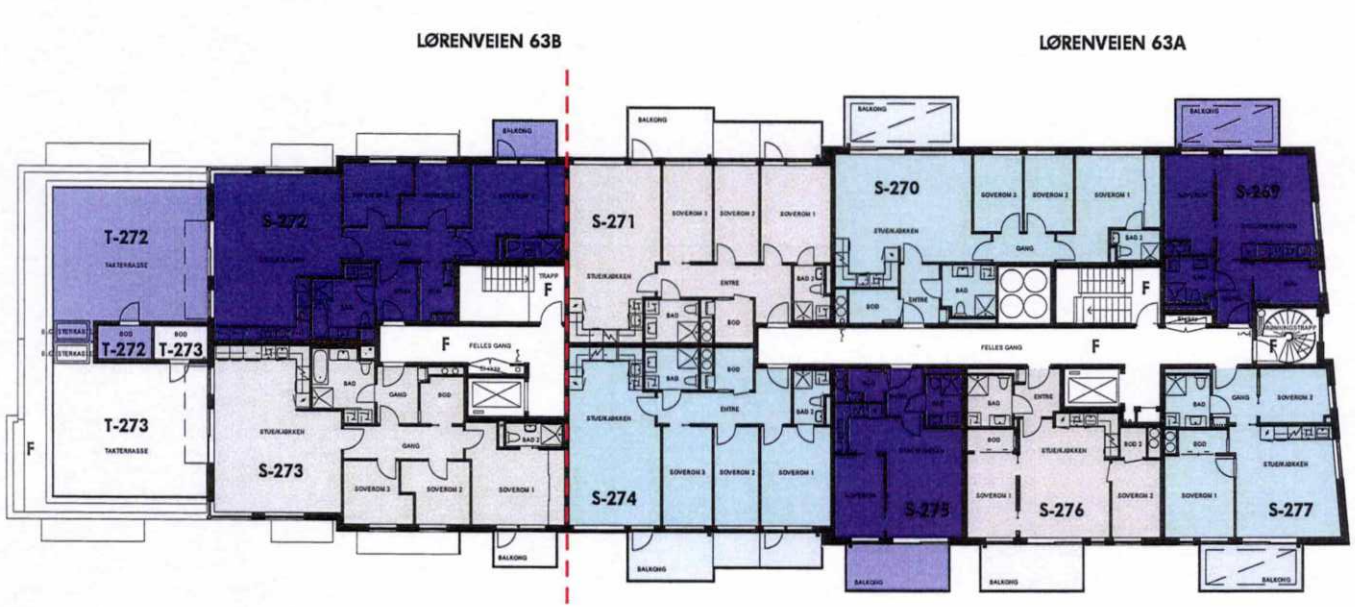
VEDLEGG 40 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

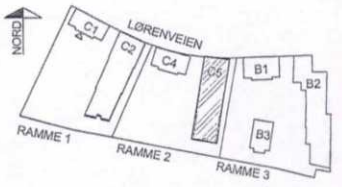
Plan 6
1 : 300


Lørenporten
LØRENVEIEN
RAMME 1
RAMME 2
RAMME 3
NORD
TEGNFORKLARING
Bolig / Næringsseksjon
Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel
TYPE TEGNING SEKSJONERING
ADRESSE:
Gnr. 124 Bnr. 270
Hus C5
Lørenveien 63A / 63B
PROSJEKT NR: 24200129
TEGNET: HK
TEGNING:
7. etasje
KONTROLL: SSV
DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50700
MÅLESTOKK 1 : 300
BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS
LØRENVEIEN 63A
LØRENVEIEN 63B
S-258
S-268
S-259
S-267
S-260
S-266
S-265
S-261
S-264
S-262
S-263
VEDLEGG 41 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan 7
1 : 300
Vedlegg 47 av 51

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING	SEKSJONERING
ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A / 63B	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 8. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50800	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

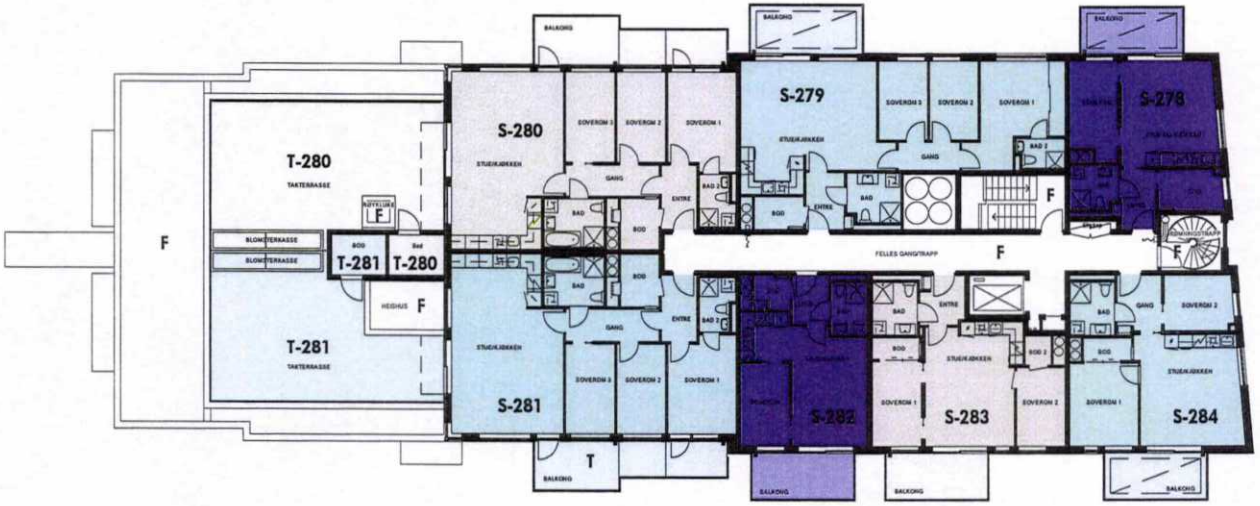
VEDLEGG 42 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

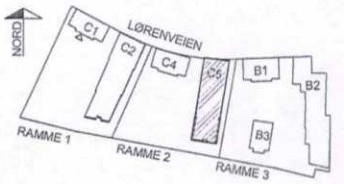
Plan 8
1 : 300

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten

LØRENVEIEN 63A





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A	PROSJEKT NR: 24200129
	TEGNET: HK
TEGNING: 9. etasje	KONTROLL: SSV
	DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C50900	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

VEDLEGG 43 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan 9
1 : 300

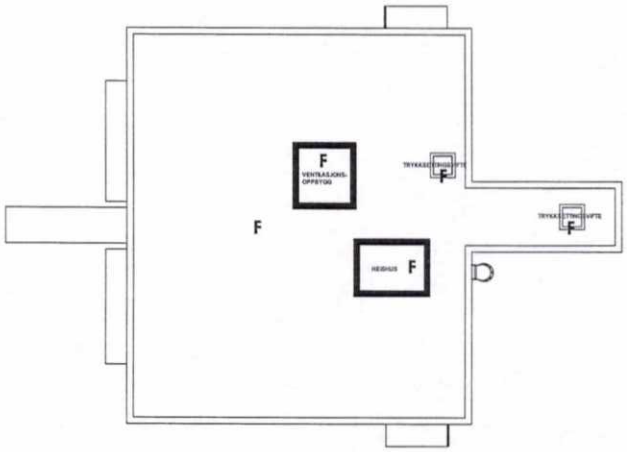
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

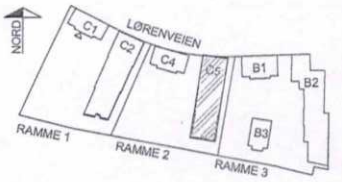
LØRENVEIEN 63A


T-285
T-285
T-285
T-286
T-286
T-286
S-286
S-321
S-320
S-322
S-323
F
F
F

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1253320/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-13 14:13

Lørenporten





TEGNFORKLARING

- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Bolig / Næringsseksjon
- Bolig (Balkong/Markterrasse/Takterrasse)
- Tilleggsdel

F = Fellesareal
S = Seksjonsnr.
T = Tilleggsdel

0 2 4 6 8 10m

TYPE TEGNING: SEKSJONERING

ADRESSE: Gnr. 124 Bnr. 270 Hus C5 Lørenveien 63A	PROSJEKT NR: 24200129 TEGNET: HK
TEGNING: Takplan	KONTROLL: SSV DATO 20/12/17
TEGN.NR S-C51100	MÅLESTOKK 1 : 300

BETONMASTHÆHRE BOLIGBYGG AS

Plan 11
1 : 300

VEDLEGG 45 AV 45
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Lørenveien 63A, 0585 Oslo
Gnr. 124, Bnr. 270, Snr. 266, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260005

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
